



**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".

Testo ddl

Capo I

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)

Articolo 1.

Opere soggette a permesso di costruire. Sostituzione dell'art. 3 della legge regionale n. 23 del 1985

1. L'art. 3 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"Art. 3

Opere soggette a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire, salvo quanto previsto negli articoli 10-bis e 15:
 - a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
 - d) gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne ed asseverarne la preesistente consistenza, compresi quelli di cui all'art. 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)."

Articolo 2.

Variazioni essenziali. Sostituzione dell'art. 5 della legge regionale n. 23 del 1985

1. L'art. 5 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"Art. 5

Variazioni essenziali



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

1. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica 20 giugno 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) salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;

b) aumento superiore al 10 per cento della cubatura;

b-bis) modifica della localizzazione, anche oltre i limiti di cui alla lettera b-ter, dell'edificio all'interno del lotto urbanistico di pertinenza determinata a seguito di rotazione su qualunque asse o traslazione, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato è inferiore al 50 per cento;

b-ter) riduzione in misura superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri:

- 1) distanza da altri fabbricati;
- 2) distanza dai confini di proprietà;
- 3) distanza dalle strade.

2. Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

2-bis. Indipendentemente dal ricorrere delle condizioni di cui al comma 1, le variazioni ai progetti approvati relativi a immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti nei parchi o aree protette nazionali e regionali, sono considerate in totale difformità dal permesso.”.

Articolo 3.

Sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. Sostituzione dell'art. 6 della legge regionale n. 23 del 1985

1. L'art. 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 di costruire, 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 4.

2. Entro quindici giorni dalla notifica della sospensione il dirigente o il responsabile dell'ufficio



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

può richiedere all'autorità competente il 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 rimozione, demolizione e ripristino di cui al comma 1.

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. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, 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'art. 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/o all'acquisizione e all'allestimento 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 4, a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, entro lo stesso termine, con deliberazione consiliare non si dichiarino 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. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.



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

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.”.

Articolo 4.

Varianti in corso d'opera. Inserimento dell'art. 7-ter della legge regionale n. 23 del 1985

1. Dopo l'art. 7-bis della legge regionale n. 23 del 1985 è inserito il seguente:

“Art. 7-ter

Varianti in corso d'opera

1. Sono varianti in corso d'opera le modifiche realizzate nel periodo di vigenza del titolo abilitativo.
2. Sono varianti in corso d'opera sostanziali le modifiche che:
 - a) alterano la sagoma dell'edificio;
 - b) modificano la categoria di intervento edilizio con riconducibilità dello stesso a quelli assoggettati a rilascio del permesso di costruire;
 - c) configurano una variazione essenziale ai sensi dell'art. 5;
 - d) sono volte al superamento delle eventuali prescrizioni contenute nel progetto approvato, non suscettibili di esecuzione.

Le varianti di cui alle lettere a) e b) sono soggette a rilascio del permesso di costruire, le varianti di cui alle lettere c) e d) seguono il regime abilitativo dell'intervento originario.

3. Le varianti di cui al comma 2 sono assoggettate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo previsto per l'esecuzione dell'intervento di variante.
4. Sono varianti in corso d'opera non sostanziali le modifiche non riconducibili alle categorie previste da comma 2.
5. Le varianti di cui al comma 4 sono soggette a SCIA da presentare prima della dichiarazione dell'ultimazione dei lavori, assoggettate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'ottenimento del titolo edilizio dell'intervento principale e i relativi atti costituiscono parte integrante della documentazione a corredo dell'atto autorizzativo dell'intervento principale.
6. Se la variante di cui al comma 4 non sia stata comunicata nel periodo di vigenza del titolo abilitativo, non trovano applicazione le disposizioni in materia di parziale difformità e la comunicazione dell'effettiva consistenza delle opere realizzate è



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

effettuata previo versamento della sanzione per la comunicazione tardiva fissata in euro 500. Qualora le opere siano eseguite su immobili comunque vincolati da norme statali e regionali è fatta salva l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dalle vigenti disposizioni in materia.

7. Le varianti di cui al presente articolo possono essere attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa vigente sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.”.

Articolo 5.

Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Sostituzione dell'art. 10-bis della legge regionale n. 23 del 1985

1. L'art. 10-bis della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal 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 riguardanti parti strutturali dell'edificio;
- b) opere di restauro e di risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali dell'edificio;
- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice civile;
- i) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- j) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica;
- j-bis) gli interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente;
- j-ter) 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;
- j-quater) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato;
- j-quinques) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di piani urbanistici comunali che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato;
- j-sexies) installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili.



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

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 per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, ove costituito.
4. Nei casi 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 a carico del soggetto tenuto ad effettuare la comunicazione.
5. Sulle asseverazioni di cui al comma 2 sono effettuati, nel rispetto dei tempi previsti dalle vigenti disposizioni in materia di SCIA, controlli a campione dallo Sportello unico per l'edilizia. Il campionamento, da effettuarsi mediante sorteggio pubblico o attraverso strumenti informatici basati su un criterio di scelta casuale, ha ad oggetto un numero non inferiore al 25 per cento delle istanze presentate e concerne la 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. È fatta salva la possibilità di verifiche in soprannumero secondo criteri definiti dalle singole amministrazioni comunali. Le asseverazioni relative agli interventi di cui alla lettera j-bis) sono, in ogni caso, oggetto di controllo ove riguardino la ricostruzione di edifici crollati o demoliti.
- 5-bis. Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015, non trovano applicazione le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di permesso di costruire o per la difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni di cui all'art. 14.”.

Articolo 6.

Mutamenti della destinazione d'uso. Sostituzione dell'art. 11 della legge regionale n. 23 del 1985

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

“Art. 11

Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso

1. Sono individuate le seguenti categorie funzionali urbanisticamente rilevanti:
 - a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- b) turistico-ricettiva;
 - c) artigianale e industriale;
 - d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
 - e) agricolo-zootecnica.
2. Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione unicamente i locali presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, nonché all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, indipendentemente dalla loro superficie, ad attività commerciali, se di superficie fino a quella prevista per gli esercizi di vicinato, e ad attività artigianali, direzionali, socio-sanitarie e uffici in genere, se di superficie aperta al pubblico non superiore a quella prevista in relazione alle attività commerciali per gli esercizi di vicinato. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione.
 3. La destinazione d'uso definisce la singola unità immobiliare sotto l'aspetto funzionale ed è quella prevalente in termini di superficie utile. Le destinazioni d'uso sono specificate per ogni categoria funzionale, in correlazione con le destinazioni di zona, all'interno dello strumento urbanistico.
 4. All'interno della stessa categoria funzionale il mutamento della destinazione d'uso, tra quelle specificate nello strumento urbanistico, è sempre consentito, ed è soggetto a comunicazione allo sportello unico per l'edilizia. Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, che determini una modifica delle percentuali di ripartizione tra le varie destinazioni previste, è consentito previa deliberazione della giunta comunale, quale variante in forma semplificata dello strumento attuativo.
 5. Costituisce mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.
 6. Il mutamento della destinazione d'uso rilevante a fini urbanistici è soggetto a SCIA ed è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale, che individua le destinazioni d'uso compatibili con le categorie funzionali e con le destinazioni di zona.
 7. Il mutamento della 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 se l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.
 8. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto



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

per l'intervento edilizio al quale è connesso.

9. È consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici 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. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.
10. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a) e b).
11. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza SCIA o comunicazione, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, se questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.
12. È fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni previste dagli articoli 6, 7 e 10 bis, relative alle eventuali opere eseguite in assenza o in difformità di permesso di costruire, SCIA, o comunicazione di inizio lavori.”.

Articolo 7.

Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa. Sostituzione dell'art. 14 della legge regionale n. 23 del 1985

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

“Art. 14

Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa

1. In caso di accertamento dell'esecuzione di opere in assenza di SCIA o in difformità da essa e di ricorrenza dei presupposti legittimanti la SCIA e/o di conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento dell'accertamento della violazione, si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, non inferiore a euro 500. Il versamento della sanzione ha efficacia sanante.



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

2. Nei casi di cui al comma 1, fino all'irrogazione della sanzione pecuniaria, può essere ottenuto l'accertamento di conformità, al ricorrere delle condizioni di cui all'art. 16, comma 1. A tal fine il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile trasmette una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti dall'art. 10-bis, comma 2. La sanatoria è condizionata al versamento di una somma pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, non inferiore a euro 500.
3. Nel caso di opere eseguite in assenza dei presupposti legittimanti la SCIA e/o nel caso di non conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento si applicano le sole sanzioni previste dagli articoli 6 e 7.
4. La SCIA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione comporta l'applicazione di una sanzione pari a euro 500. È fatta salva l'applicazione dell'art. 7-ter, comma 4.
5. Se le opere sono eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa su immobili comunque vincolati da norme statali e regionali, trovano applicazione le misure sanzionatorie previste dalle vigenti disposizioni, che nel solo caso di sanzioni pecuniarie si applicano cumulativamente alla sanzione di cui ai commi 1 e 2.
6. Se le opere sono eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione pecuniaria di cui ai commi 1, 2 e 4 non trova applicazione.
7. L'accertamento del valore di cui al comma 1 è effettuato secondo le disposizioni di cui all'art. 7, commi 3, 4, 5 e 6.”.

Articolo 8.

Interventi di edilizia libera. Sostituzione dell'art. 15 della legge regionale n. 23 del 1985

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

“Art. 15

Interventi di edilizia libera

1. Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e 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'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria, inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
 - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- 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, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) installazione di serre mobili di superficie non superiore a 200 mq e piccoli loggiati amovibili di superficie non superiore a 30 mq entrambi sprovvisti 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, nonché di barbecue e di manufatti accessori entrambi con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;
 - g-bis) 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;
 - g-ter) installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti;
 - g-quarter) realizzazione di aree ludiche o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
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 edilizio:
- 0a) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - 0b) interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - 0c) interventi di risanamento dall'amianto;
 - 0d) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporalmente definite superiori ai centoventi giorni, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità;
 - 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 centoventi giorni;
 - 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;
 - g) muri di cinta e cancellate;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- g-bis) l'installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali all'esercizio dell'attività ricettiva all'aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 6, comma 4-bis della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive);
- g-ter) l'installazione all'interno di specchi acquei demaniali di natanti, imbarcazioni, chiatte galleggianti o altre strutture al servizio della nautica destinate a finalità turistiche o turistico-ricettive a condizione che gli allestimenti non determinino il permanente collegamento con il terreno o il fondale e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano di facile rimozione;
- g-quater) la realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo e rimessaggio di piccole imbarcazioni e natanti da diporto, compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari.
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 per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito.
- 3 bis. Gli interventi di cui al comma 1 lettere c), f), g), g-bis), g-ter), g-quater), e di cui al comma 2 lettera a), g-bis), g-ter), g-quater) sono compatibili con ogni destinazione di zona e sono sottratti al rispetto dei parametri volumetrici.
- 3 ter. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere 0a), 0b) e 0c), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata 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 della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera 0d) e 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.
- 6-bis. Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015, non trovano applicazione le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di titolo edilizio o per la



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

difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni di cui ai commi 5 e 6.”.

Articolo 9.

Parcheggi privati. Sostituzione dell’art. 15-quater della legge regionale n. 23 del 1985

1. L’art. 15-quarter della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

“Art. 15-quater

Parcheggi privati

1. Nelle nuove costruzioni e nelle modifiche di destinazione d’uso urbanisticamente rilevanti sono 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.
2. Nei frazionamenti di unità immobiliari legittimamente realizzati senza la dotazione minima di aree per parcheggi privati di 1 metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione, sono riservate per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all’originaria apposite aree per parcheggi privati nelle misure minime previste al comma 1. È considerata originaria l’unità immobiliare più grande derivante dal frazionamento.
3. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.
4. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.
5. Le prescrizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano agli immobili esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A e all’interno dei centri di antica e prima formazione.
6. Nel caso di modifiche di destinazioni d’uso urbanisticamente rilevanti 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 dai commi 1 e 2, 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.
- 6-bis. Nel caso di nuovi frazionamenti e ai fini della conclusione dei procedimenti di accertamento di conformità di frazionamenti eseguiti in assenza di titolo, la monetizzazione di cui al comma 6 non è necessaria per la prima unità immobiliare ulteriore rispetto all’originaria purché di volume inferiore a 210 metri cubi. Sono fatte salve disposizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali.
- 6-ter. Sono fatte salve le disposizioni legislative e regolamentari che prevedono ulteriori spazi per parcheggi, diversi da quelli disciplinati dal presente articolo, suscettibili di monetizzazione se previsto.”.



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

Articolo 10.

Accertamento di conformità. Modifiche all'art. 16 della legge regionale n. 23 del 1985

1. Dopo il comma 2 dell'art. 16 della legge regionale n. 23 del 1985, è inserito il seguente:
"2-bis. La domanda di cui al comma 1 può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica."
2. Dopo il comma 3 dell'art. 16 della legge regionale n. 23 del 1985, è inserito il seguente:
"3-bis. In esito alle verifiche sulla domanda di cui al comma 2-bis, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un permesso di costruire per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con eventualmente le ulteriori altre prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere che non possono essere superiori ad un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità di cui al comma 1 si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al primo periodo. In caso di esito negativo l'accertamento di conformità oggetto della domanda di cui al comma 1, si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7."

Capo II

Modifiche alla legge regionale del 22 dicembre 1989 n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale)

Articolo 11.

Piano paesaggistico regionale: tutela delle zone di rilevante interesse paesistico-ambientale. Modifiche all'art. 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989

1. Dopo la lettera i) del comma 2 dell'art. 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989, sono aggiunte le seguenti:
"i-bis) gli interventi relativi alla realizzazione di parcheggi e di strutture di facile rimozione a servizio della balneazione e della ristorazione, preparazione e somministrazione di bevande ed alimenti, nonché finalizzate all'esercizio di attività sportive, ludico, ricreative direttamente



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

connesse all'uso del mare e delle acque interne;

i-ter) le infrastrutture puntuali a servizio delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica da diporto.”.

Articolo 12.

Formazione, adozione ed approvazione del piano urbanistico comunale e intercomunale. Sostituzione dell'art. 20 della legge regionale n. 45 del 1989

1. L'art. 20 della legge regionale n. 45 del 1989, è sostituito dal seguente:

“Art. 20

Formazione, adozione ed approvazione del piano urbanistico comunale e intercomunale

1. Il piano urbanistico comunale è adottato dal consiglio comunale.
2. Entro quindici giorni dall'adozione, il piano urbanistico comunale è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito web istituzionale; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante affissione di manifesti e mediante la pubblicazione di idoneo avviso nell'albo pretorio on line del comune, nella pagina iniziale del sito web istituzionale e nel 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 adottato e presentare proprie osservazioni in forma scritta.
4. Il consiglio comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del piano urbanistico comunale entro il termine di dodici mesi dalla data di adozione di cui al comma 1.
- 4-bis. Decorso il termine di cui al comma 4, la Giunta regionale esercita il potere sostitutivo previsto dall'art. 9 della legge regionale 12 giugno 2006, n. 9 (Conferimento di funzioni e compiti agli enti locali).
- 4-ter. In caso di mancato completamento dell'iter di approvazione del piano urbanistico comunale adottato in adeguamento al Piano paesaggistico regionale (PPR), l'Assessore regionale competente in materia di governo del territorio assegna al consiglio comunale un termine di tempo non superiore a sessanta giorni per provvedere. Decorso inutilmente tale termine, ove il mancato completamento non sia imputabile a ritardi o inadempimenti di altre amministrazioni, il Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale adottata su proposta dell'Assessore competente, nomina uno o più commissari che provvedono in via sostitutiva. In sede di prima applicazione della presente disposizione gli atti di diffida sono adottati entro il termine del 30 giugno 2015.
5. La delibera di approvazione è sottoposta alla verifica di coerenza, di cui all'art. 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 2002), con gli strumenti sovraordinati di governo del territorio, inclusi il Piano paesaggistico regionale e il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale, e con le disposizioni normative e le direttive regionali



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in materia urbanistica ed edilizia.

6. Le varianti al piano sono approvate con lo stesso procedimento. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni legislative, regionali e nazionali, che attribuiscono all'autorizzazione o all'approvazione di progetti l'effetto di variante allo strumento urbanistico. In tali casi la coerenza di cui al comma 5 è espressa dai rappresentanti della Regione in conferenza di servizi, senza necessità di acquisizione del parere del comitato tecnico regionale per l'urbanistica.

6-bis. Le 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 oggetto di verifica di coerenza senza necessità di acquisizione del parere del comitato tecnico regionale per l'urbanistica.

7. Dalla data di adozione del piano di cui al comma 1 si applicano le norme di salvaguardia di cui all'art. 12 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)).

8. Il piano urbanistico comunale entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

9. Il piano urbanistico intercomunale è adottato con deliberazione di ciascuno dei consigli comunali dei Comuni compresi nel territorio interessato dal piano ed è approvato con la medesima procedura del piano urbanistico comunale.

9-bis. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali comunali al Piano paesaggistico regionale è vietata l'adozione definitiva di varianti ai piani generali vigenti, fatti salvi gli atti di pianificazione:

1) finalizzati al ripristino delle originarie destinazioni agricole o all'introduzione di aree di salvaguardia;

2) connessi alla realizzazione di opere pubbliche o dichiarate di pubblica utilità da disposizioni nazionali in attuazione di principi comunitari;

3) di interventi riconosciuti con deliberazione della Giunta regionale di preminente interesse generale e di rilevanza regionale;

3-bis) 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.

Le varianti di cui ai punti 1, 2, 3 e 3-bis, sono da assoggettare comunque alla verifica di coerenza di cui all'art. 31 della legge n. 7 del 2002, che, se positiva, costituisce parziale adeguamento del piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale.



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

Possono essere inoltre adottate varianti ai piani generali vigenti da parte dei comuni che abbiano adottato in via preliminare il piano urbanistico comunale in adeguamento al Piano paesaggistico regionale, ove il mancato completamento dell'iter non sia imputabile all'amministrazione comunale. È inoltre consentita l'adozione degli atti finalizzati all'attuazione del Piano paesaggistico regionale e previsti dalle disposizioni in esso contenute.”.

Articolo 13.

Piano di utilizzo dei litorali (PUL). Inserimento dell'art. 22-bis della legge regionale n. 45 del 1989

1. Dopo l'art. 22 della legge regionale n. 45 del 1989 è inserito il seguente:

“Art. 22-bis

Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL)

1. Il piano per l'utilizzo dei litorali (PUL) è lo strumento con cui i comuni disciplinano l'utilizzazione delle aree demaniali marittime con finalità turistico-ricreative e regolamentano l'organizzazione del territorio immediatamente contiguo ai litorali, compresa l'accessibilità viaria e pedonale delle aree nel loro complesso e dei singoli siti ai sensi dell'art. 29 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il PUL estende la propria disciplina anche ad ambiti contigui, ricompresi nella fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia, in funzione delle interrelazioni fra diversi elementi e componenti paesaggistico-ambientali, sociali, economiche che siano in stretta attinenza con i diversi gradi di antropizzazione rilevabili nel contesto e che abbiano influenza sulla strategia di utilizzazione degli ambiti demaniali. In caso di sovrapposizione con eventuali altri piani attuativi il piano urbanistico comunale garantisce il coordinamento delle relative previsioni, con conseguente motivata integrazione o modifica delle precedenti scelte pianificatorie.
3. Il PUL è redatto sulla base delle direttive approvate dalla Giunta regionale e disciplina gli interventi volti alla realizzazione di parcheggi e di strutture di facile rimozione a servizio della balneazione e della ristorazione, preparazione e somministrazione di bevande ed alimenti, nonché finalizzate all'esercizio di attività sportive, ludico, ricreative direttamente connesse all'uso del mare.
4. Gli interventi di cui al comma 3 come disciplinati dal PUL sono compatibili con ogni destinazione di zona omogenea e non soggiacciono ai relativi parametri, previo rilascio, se necessario, dell'autorizzazione paesaggistica.
5. Il posizionamento delle strutture disciplinate all'interno del PUL è ammesso nei litorali urbani senza limiti temporali. Al di fuori dei litorali urbani il posizionamento delle strutture di facile rimozione a servizio della balneazione e della ristorazione, preparazione e somministrazione di bevande ed alimenti è ammesso nel periodo



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

compreso tra il 1 aprile e il 31 ottobre, nel caso le stesse siano connesse a strutture ricettive o sanitarie prossime ai litorali il posizionamento è ammesso per il periodo di esercizio della struttura principale. I parcheggi e il posizionamento delle strutture di facile rimozione finalizzate all'esercizio di attività sportive, ludico, ricreative direttamente connesse all'uso del mare sono ammesse senza limiti temporali.

6. Nel PUL sono rappresentate le strutture già presenti con indicazione degli estremi dei titoli abilitativi, autorizzatori e concessori e della validità temporale degli stessi. Per le strutture legittime preesistenti non trovano applicazione i limiti temporali di cui al comma 5.
7. Si definiscono "urbani" i litorali ricompresi nei territori dei comuni indicati all'art. 10-bis, comma 2, lettera a), e inseriti o contigui a grandi centri abitati, caratterizzati da un'alta frequentazione dell'utenza durante tutto l'anno e da interventi edilizi e infrastrutturali tali da aver profondamente alterato gli originari caratteri di naturalità. Tali litorali sono individuati, anche cartograficamente, con deliberazione della Giunta regionale, previo parere espresso dalla Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio, entro trenta giorni dalla richiesta decorsi i quali se ne prescinde e resa esecutiva con decreto del Presidente della Regione da emanarsi entro quindici giorni dalla scadenza del termine suddetto.
8. Le disposizioni di cui al comma 5 entrano in vigore a far data dalla pubblicazione del PUL e, in sua assenza, dal 31 dicembre 2018. In attesa della pubblicazione del PUL la localizzazione delle strutture di cui al comma 3 è ammessa per un periodo non superiore a quello della stagione balneare, salva la differente durata già prevista da legittimi titoli abilitativi, autorizzatori e concessori.”.

Articolo 14.

Contributi per la predisposizione degli strumenti urbanistici. Sostituzione dell'art. 41 della legge regionale n. 45 del 1989

1. L'art. 41 della legge regionale n. 45 del 1989, è sostituito dal seguente:

“Art. 41

Contributi per la predisposizione degli strumenti urbanistici

1. La Regione è autorizzata a concedere finanziamenti ai comuni per la redazione di piani urbanistici generali e piani attuativi di iniziativa pubblica, come definiti dall'art. 21, per un importo non superiore al novanta per cento della spesa sostenuta e ritenuta ammissibile, da erogarsi nel seguente modo:
 - a) un'anticipazione del contributo, in misura non superiore al cinquanta per cento della somma richiesta dal comune, ritenuta ammissibile dal competente ufficio regionale, previa presentazione della delibera di affidamento di incarico al progettista;
 - a-bis) un'erogazione intermedia, in misura non superiore al venticinque per cento previa



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

presentazione della deliberazione di adozione definitiva del piano;

b) pagamento del saldo, successivamente all'esito positivo della verifica di coerenza di cui all'art. 20, comma 5.

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)

Articolo 15.

Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali. Sostituzione dell'art. 26 della legge regionale n. 8 del 2015

1. L'art. 26 della legge regionale n. 8 del 2015, è sostituito dal seguente:

“Art. 26

Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali

1. Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate 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, in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), come integrato dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6.
2. In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro-pedologiche e della capacità d'uso dei suoli e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate.
3. Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.
4. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina regionale delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole, l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del



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

territorio regionale è consentita unicamente agli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38) e successive modifiche e integrazioni e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari.

4-bis. Nei centri rurali individuati ai sensi dell'art. 8, comma 3, del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, dai piani urbanistici comunali in adeguamento al Piano paesaggistico regionale che hanno concluso positivamente la procedura di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della legge regionale n. 7 del 2002, non si applicano le limitazioni del comma 4.

5. Negli ambiti di paesaggio costieri, fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale, non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro di cui all'art. 10 del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994.

5-bis. Per l'esercizio del turismo sostenibile e per lo sviluppo turistico del territorio extraurbano, possono essere utilizzati edifici preesistenti e dismessi di proprietà pubblica o non utilizzati da almeno dieci anni se di proprietà privata, da adibire a punti di ristoro di cui all'art. 10 del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, anche in attesa dell'adeguamento dei piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale. Gli interventi di rifunzionalizzazione non devono determinare opere di urbanizzazione a rete.

6. Le disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, come integrate dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 5-bis, sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi.”.

Articolo 16.

Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente. Modifiche all'art. 30 della legge regionale n. 8 del 2015

1. Il comma 3 dell'art. 30 della legge regionale n. 8 del 2015, è sostituito dal seguente:
“1. Nelle zone urbanistiche B e C l'incremento volumetrico può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima del 30 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 120 metri cubi.”.
- 2.



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

Articolo 17.

Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive. Modifiche all'art. 31 della legge regionale n. 8 del 2015

3. Il comma 1 dell'art. 31 della legge regionale n. 8 del 2015, è sostituito dal seguente:
"1. Ai fini della riqualificazione e dell'accrescimento delle potenzialità delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, C, F e G, purché al di fuori della fascia dei 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, destinabili anche, nella misura massima del 30 per cento dell'incremento volumetrico concesso, all'adeguamento delle camere agli standard internazionali, senza incremento del numero complessivo delle stanze."
4. Dopo il comma 1 dell'art. 31 della legge regionale n. 8 del 2015 è inserito il seguente:
"1-bis Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici che sono destinati all'esercizio delle attività turistico ricettive in data successiva all'entrata in vigore della presente legge."

Articolo 18.

Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti. Modifiche all'art. 32 della legge regionale n. 8 del 2015

1. Dopo il comma 3 dell'art. 32 della legge regionale n. 8 del 2015, è inserito il seguente:
"3-bis. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di cui ai commi 2 e 3 in presenza di un unico livello agibile è considerato sottotetto il volume compreso tra l'estradosso della chiusura orizzontale inferiore e l'intradosso delle falde di copertura a tetto, localizzato all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, se prescritto."

Articolo 19.

Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza Modifiche all'art. 33 della legge regionale n. 8 del 2015

1. Il comma 5 dell'art. 33 della legge regionale n. 8 del 2015, è sostituito dal seguente:
"5. Il soppalco è realizzato in arretramento rispetto alle pareti esterne del prospetto principale. La ripartizione in nessun caso si addossa a finestre o alle aperture esistenti per non alterare di riflesso l'originaria ripartizione orizzontale del manufatto sul prospetto."



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

Articolo 20.

Condizioni di ammissibilità degli interventi. Sostituzione dell'art. 34 della legge regionale n. 8 del 2015

1. L'art. 34 della legge regionale n. 8 del 2015, è sostituito dal seguente:

“Art. 34

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 completati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, come risultante dalla comunicazione di fine lavori o da perizia giurata di un tecnico abilitato che attesti il completamento dell'ingombro volumetrico con realizzazione delle murature perimetrali e della copertura;
 - c) salvo le strutture ricettive di cui all'art. 31, 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 23 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'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, salva la possibilità di utilizzare l'incremento volumetrico per la realizzazione di corpi di fabbrica separati, realizzabili, nel caso in cui gli edifici facciano parte di un unico complesso o nucleo insediativo, anche mediante cumulo dei singoli crediti edilizi;
 - f) negli edifici di interesse paesaggistico o identitario individuati nel Piano paesaggistico regionale ed inclusi nel Repertorio del mosaico e negli edifici individuati dal piano urbanistico comunale ai sensi dell'art. 19, comma 1, lettera h), della legge regionale n. 45 del 1989, salva la possibilità di utilizzare l'incremento volumetrico per la realizzazione di corpi di fabbrica separati, realizzabili, nel caso in cui gli edifici facciano parte di un unico complesso o nucleo insediativo, anche mediante cumulo dei singoli crediti edilizi;



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

- 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 ricadenti nei centri di antica e prima formazione ricompresi in zone urbanistiche omogenee diverse dalla A, ad eccezione di quelli che non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e che siano riconosciuti, dal piano particolareggiato o con deliberazione del consiglio comunale, in contrasto 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 di ampliamento richiesto ai sensi degli articoli 30, 31 e 32, commi 4, 5, 6 e 7; tale delibera è soggetta ad approvazione ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni. La presente disposizione non si applica agli interventi di cui agli articoli 32, commi 2 e 3, e 33, per la cui ammissibilità devono essere verificati la compatibilità tipologica con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati e il rispetto delle regole compositive del prospetto originario nel caso in cui alterino l'aspetto esteriore dell'edificio;
- 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'art. 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.”.

Articolo 21.

Disposizioni comuni. Sostituzione dell'art. 36 della legge regionale n. 8 del 2015



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

1. L'art. 36 della legge regionale n. 8 del 2015, è sostituito dal seguente:

“Art. 36

Disposizioni comuni

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

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) inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali, architettonici, paesaggistici e ambientali del contesto qualora l'intervento sia attuato mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati;

c) utilizzare materiali, componenti e soluzioni finalizzati a diminuire l'apporto energetico necessario per il soddisfacimento delle esigenze di riscaldamento e di raffreddamento o 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-bis) è consentito nella zona urbanistica omogenea E, indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 26, mediante il superamento della superficie minima di intervento prevista dalle vigenti disposizioni regionali e comunali, purché superiore a un ettaro, non raggiungibile con l'utilizzo di più corpi aziendali separati e ferme le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle vigenti disposizioni paesaggistiche;

d) utilizzare tecniche costruttive e materiali locali tradizionali ove l'intervento riguardi edifici tipici dell'architettura locale.

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, solamente nei casi in cui l'incremento volumetrico sia realizzato internamente al perimetro determinato dalla sagoma più esterna dell'edificio, computata tenendo conto di balconi e aggetti di qualsiasi tipo.

5. Gli incrementi volumetrici previsti dagli articoli 30 e 31 possono essere oggetto,



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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'art. 30.

6. Sulle nuove volumetrie realizzate ai sensi dell'art. 30, comma 8, è istituito un vincolo quinquennale di non variazione della destinazione d'uso e di non alienazione a soggetti non disabili, da trasciversi nei registri immobiliari.

7. Gli incrementi volumetrici previsti dagli articoli 32 e 33 non possono essere oggetto, successivamente alla loro realizzazione, di cambio di destinazione d'uso.

8. L'unità immobiliare ad uso residenziale risultante dall'incremento volumetrico previsto dall'art. 30 ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, può essere frazionata solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 50 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-bis. Ai fini della realizzazione degli interventi di incremento volumetrico è consentita la cessione dei crediti edilizi derivanti dalle singole unità immobiliari ad uso residenziale facenti parte di un unico edificio. La cessione delle volumetrie deve essere oggetto di trascrizione ai sensi dell'art. 2643, comma 2-bis del codice civile.

9. 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.

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

11. L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'art. 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.

12. L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'art. 8 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. 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



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

consiglio comunale.

13. L'incremento volumetrico previsto dagli articoli 30, 31 e 32, salvi i limiti di cui all'art. 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989 e all'art. 6 della legge regionale n. 8 del 2004, può cumularsi con le ordinarie potenzialità volumetriche residue del lotto previste dagli strumenti urbanistici comunali. Ferma restando la possibilità di realizzare le volumetrie in tempi diversi e il rispetto delle disposizioni previste nei relativi strumenti urbanistici per i volumi ordinari, la soluzione architettonica inserita nella proposta progettuale deve interessare l'intera volumetria assentibile.

14. 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.

15. 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."

Articolo 22.

Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Sostituzione dell'art. 38 della legge regionale n. 8 del 2015

1. L'art. 38 della legge regionale n. 8 del 2015, è sostituito dal seguente:

"Art. 38

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 ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee E e H ed interne al perimetro dei beni paesaggistici di cui all'art. 142, comma 1, lettera a), b), c), i) del decreto legislativo n. 42 del 2004 e successive modifiche ed integrazioni;

b) in aree necessarie per garantire spazi pubblici finalizzati 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;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

e-bis) all'interno del perimetro di tutela integrale e della fascia di rispetto condizionata dei beni dell'assetto storico culturale del Piano paesaggistico regionale;

e-ter) nelle ulteriori aree a tal fine individuate dal comune.

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 residue 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 n. 2266/U del 1983. 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.

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. La demolizione non è necessaria nei casi previsti dal comma 1, lettera b), qualora l'amministrazione comunale ritenga più favorevole l'acquisizione al patrimonio del manufatto edilizio e non delle aree libere.

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 pluriimmobiliare con almeno due livelli fuori terra;

d) è realizzato con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di



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

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 è localizzato in zone urbanistiche omogenee diverse dalla zona A, l'intervento è realizzabile unicamente nel caso in cui, con il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione o 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'art. 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.

13. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche in caso di edifici in corso di realizzazione o realizzabili in virtù di titolo abilitativo legittimo ed efficace alla data di presentazione dell'istanza da parte del privato o alla data di adozione della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 3.”.

Articolo 23.

Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizioni e ricostruzione. Sostituzione dell'art. 39 della legge regionale n. 8 del 2015

1. L'art. 39 della legge regionale n. 8 del 2015, è sostituito dal seguente:

“Art. 39

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,



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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, su proposta del privato interessato, è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e successiva ricostruzione con 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. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, il consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, stabilisce i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali
4. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione in diverso lotto urbanistico, il consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, individua l'area di trasferimento delle volumetrie e determina i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento, nel rispetto delle vigenti disposizioni. Ove necessario, è consentita la variante allo strumento urbanistico generale, ferma l'impossibilità di modificare la destinazione della zona urbanistica E, non contigua al centro urbano, e della zona urbanistica H, nelle quali non è ammessa la localizzazione degli interventi di ricostruzione.
5. 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, in alternativa a quanto previsto al comma 2, su istanza del privato interessato è consentita 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 urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.
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.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

7. 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. 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 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 pluriimmobiliare 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 può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue 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:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- 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 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'art. 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 ridotti a 150 metri nelle di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano, 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'art. 38, comma 1.
14. Se la demolizione riguarda 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 il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione, 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'art. 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. È consentita la demolizione degli edifici esistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ricadenti nelle zone urbanistiche E, F ed H, nonché nelle zone urbanistiche G non contermini all'abitato. 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



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

della presente legge. La disposizione trova applicazione anche 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.

15-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche in caso di demolizione parziale, che per motivate e comprovate ragioni tecniche può anche essere posticipata rispetto alla ricostruzione. Se il credito volumetrico è utilizzato per la realizzazione di un corpo di fabbrica separato, lo stesso è parametrato al volume oggetto di demolizione. L'edificio originario è oggetto di riqualificazione in funzione della tipologia edilizia e del contesto.”.

Articolo 24.

Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano. Sostituzione dell'art. 40 della legge regionale n. 8 del 2015

1. L'art. 40 della legge regionale n. 8 del 2015, è sostituito dal seguente:

“Art. 40

Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano.

1. La Regione promuove il ricorso a programmi integrati per il riordino urbano, di cui alla legge regionale 29 aprile 1994, n. 16 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179), al fine di conseguire la riqualificazione degli ambiti urbani e delle periferie caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi disorganici, incompiuti, parzialmente utilizzati o degradati, favorendo il miglioramento della qualità dell'abitare, anche attraverso l'incremento della dotazione degli standard.
2. Il programma integrato, di iniziativa pubblica o privata, prevede interventi di riqualificazione, di sostituzione edilizia, di modifica di destinazione d'uso di aree e di immobili con un incremento volumetrico massimo del 40 per cento della volumetria demolita, con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici. Ove la sostituzione edilizia con mutamento di destinazione riguardi edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente.
3. La volumetria complessivamente prevista dal programma integrato è ulteriormente incrementata, fino ad un massimo del 30 per cento della volumetria già prevista dal programma, al ricorrere di una o più delle seguenti condizioni e secondo la graduazione e il peso attribuito dal consiglio comunale con la deliberazione di cui al comma 7:
 - a) riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto;
 - b) dotazione aggiuntiva, rispetto alle quantità minime previste dalle vigenti disposizioni, di



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- standard urbanistici e di opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra;
- c) destinazione di parte dei volumi per l'edilizia residenziale sociale;
 - d) valorizzazione dei beni paesaggistici e identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
 - e) eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze.
4. Il programma integrato nel suo complesso è realizzato nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di sostenibilità energetico ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, e in modo che la prestazione energetica complessiva risulti inferiore del 10 per cento rispetto al valore prestazionale misurato e certificato anteriormente all'intervento.
5. I nuovi edifici previsti dal programma integrato sono:
- a) ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
 - b) dotati di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
 - c) dotati di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliare con almeno due livelli fuori terra;
 - d) realizzati 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.
6. Gli spazi pubblici e collettivi previsti dal programma integrato sono:
- a) improntati a soluzioni di sostenibilità ambientale e gestionale;
 - b) idonei all'accesso e all'utilizzo da parte di soggetti anziani e diversamente abili;
 - c) improntati al rispetto delle direttive e dei criteri ambientali in materia di green public procurement;
 - d) realizzati 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.
7. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, individuano, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente ed in conformità con il Piano paesaggistico regionale, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti dai programmi per il riordino urbano, localizzandoli prioritariamente nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano e, quindi, nelle zone D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse. Sono esclusi dall'ambito di intervento i centri di antica e prima formazione e le zone urbanistiche omogenee E e H.
8. I programmi integrati hanno valenza di piani attuativi e, qualora necessario, la relativa adozione è deliberata contestualmente alla variante allo strumento urbanistico generale.
9. La Regione ed il sistema degli enti locali promuovono, nelle zone urbanistiche A e B, il



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

ricorso a programmi integrati per il riordino urbano finalizzati al recupero e valorizzazione di immobili non utilizzati o sottoutilizzati, devoluti a prezzo simbolico dai proprietari al soggetto attuatore individuato dal programma. La Giunta regionale, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, emana specifiche direttive attuative relative ai programmi integrati di cui al presente comma.

10. Ai fini del perseguimento delle finalità di cui al presente articolo la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica, destina parte delle somme stanziare nel capitolo SC04.2774 (UPB S04.10.006) e nel capitolo SC04.2630 (UPB S04.10.001), alla formazione e attuazione, in via sperimentale, di programmi integrati per il riordino urbano di cui al presente articolo, destina, inoltre, la restante parte delle risorse a programmi di riqualificazione urbanistica di aree a valenza ambientale caratterizzate dalla presenza di elementi infrastrutturali e insediativi.”.

CAPO IV

Modifiche alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n.12 del 1994

Articolo 25.

Competenza del comune. Modifiche all'art. 3 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)

1. Il comma 1 dell'art. 3 della legge regionale n. 28 del 1998, è sostituito dal seguente:
 - “1. Sono rilasciate dall'organo comunale competente per territorio, nel rispetto del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, le autorizzazioni paesaggistiche relative a:
 - a) interventi su edifici privati riguardanti le categorie di opere di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 3 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, con esclusione di quelli ricadenti su edifici in aree di centro storico (zona urbanistica “A”) non soggette a disciplina di piano particolareggiato o comunque attuativo, oppure quando tale piano non sia stato precedentemente approvato ai sensi dell'art. 9;
 - b) interventi di nuova costruzione ricadenti nelle zone urbanistiche di completamento “B”, con esclusione di quelli comportanti la demolizione delle preesistenze edificate nel periodo anteriore al 29 giugno 1939;
 - c) gli interventi previsti negli strumenti di attuazione di cui all'art. 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio



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

- regionale), approvati ai sensi dell'art. 9, comma 5;
- d) posa in opera di insegne;
 - e) linee elettriche di bassa tensione e linee elettriche di media tensione interrato su viabilità esistente o in corso di realizzazione;
 - f) trivellazione di pozzi per l'utilizzazione delle falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
 - g) opere agro-silvo-pastorali non residenziali in agro (zona urbanistica "E"), purché sia rispettato l'indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq;
 - h) attività silvo-colturali, arboricoltura da legno, potature e manutenzione del patrimonio arboreo, opere antincendio e fasce tagliafuoco, lavori di difesa forestale, con esclusione del taglio a raso degli alberi ad alto fusto o cedui e delle opere di rimboschimento interessanti superfici superiori a 2 Ha;
 - h-bis) gli interventi di lieve entità soggetti al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica di cui al 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 (Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo), 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 (Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive), convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014 n. 164";
 - h-ter) gli interventi di cui all'art. 10-bis, comma 1 della legge regionale n. 23 del 1985, con esclusione delle lettere j-quater) e j-quinqies);
 - h-quater) gli interventi di cui all'art. 15 della legge regionale n. 23 del 1985;
 - h-quinqies) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 7-ter, comma 4 della legge regionale n. 23 del 1985."

Articolo 26.

Interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o di lieve entità sottoposti al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica. Sostituzione dell'art. 5-bis della legge regionale n. 28 del 1998

1. L'art. 5-bis della legge regionale n. 28 del 1998 è sostituito dal seguente:

"Art. 5-bis

Interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o di lieve entità sottoposti al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica

1. Nelle aree ed immobili sottoposti alle norme di tutela di cui alla parte III del decreto



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

legislativo n. 42 del 2004 e successive modifiche ed integrazioni, sono esclusi dall'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'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 (Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo), 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 (Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive), convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014 n. 164".

2. Nelle aree ed immobili sottoposti alle norme di tutela di cui alla parte III del decreto legislativo n. 42 del 2004 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi di lieve entità previsti nel regolamento di cui al comma 1 e nel relativo Allegato B sono assoggettati al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica secondo la disciplina dallo stesso dettata.
3. Al ricorrere delle condizioni previste dall'art. 4 del regolamento di cui al comma 1 si applicano le ulteriori fattispecie di esonero dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica semplificata".

Articolo 27.

Modifiche alla legge regionale 14 marzo 1994, n. 12 (Norme in materia di usi civici. Modifica della legge regionale 7 gennaio 1977, n. 1 concernente l'organizzazione amministrativa della Regione sarda, finalizzati alla alienazione, alla permuta o al trasferimento di terreni ad uso civico)

1. Dopo l'art. 18-ter della legge regionale n.12 del 1994, è inserito il seguente:

"Art.18-quater

Disposizioni varie in materia di terreni ad uso civico

1. Agli atti di disposizione dei terreni ad uso civico di cui agli artt.18 e 18-ter si applicano le disposizioni di cui all'art. 18-bis comma 7-bis.
2. I Comuni possono deliberare l'alienazione, la permuta o il trasferimento dei terreni ad uso civico di cui agli artt. 18 e 18-ter in qualsiasi momento. La sclassificazione di cui all'art. 18-bis può essere deliberata entro la data del 31 dicembre 2018 nel caso alla data di entrata in vigore della presente legge sia stata già completato il procedimento di cui all'art. 5 o entro il termine di un anno dalla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS) del provvedimento di accertamento."



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

**Capo V
Disposizioni Varie**

Articolo 28.

Frazionamento di unità immobiliari a seguito degli interventi di incremento volumetrico di cui alla 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)

1. L'unità immobiliare ad uso residenziale risultante dall'incremento volumetrico previsto dalla legge regionale n. 4 del 2009, ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, può essere frazionata solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 50 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.

Articolo 29.

Incentivazione degli interventi di riuso del patrimonio edilizio dismesso e per l'efficientamento energetico

1. Al fine di combattere il fenomeno dello spopolamento dei centri storici e dei centri di antica e prima formazione, i comuni possono prevedere la riduzione del contributo di costruzione nella misura massima del 60 per cento del contributo complessivo dovuto per le nuove costruzioni.
2. Al fine di incentivare gli interventi edilizi finalizzati al riuso, anche con mutamento di destinazione d'uso, del patrimonio edilizio esistente e dismesso, i comuni possono prevedere la riduzione del contributo di costruzione nella misura massima del 30 per cento del contributo complessivo dovuto per le nuove costruzioni. Se l'intervento includa nuove costruzioni o ampliamenti, ai relativi volumi non si applica la riduzione di cui al comma 2.
3. Al fine di favorire gli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, i comuni possono prevedere la riduzione del contributo di costruzione nella misura massima del 15 per cento.

Articolo 30.

Osservatorio regionale per l'urbanistica e l'edilizia

1. L'Osservatorio regionale per l'urbanistica e l'edilizia è un organo tecnico consultivo della Giunta regionale, istituito con decreto del Presidente della Regione, previa deliberazione



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

- della Giunta regionale, con il compito di elaborare studi, analisi, formulare proposte in materia urbanistica ed edilizia, definire proposte di indirizzi criteri e linee guida per il governo del territorio e per la semplificazione delle disposizioni vigenti.
2. L'Osservatorio è costituito dal direttore generale dell'assessorato regionale competente in materia urbanistica, o suo delegato, dai direttori generali degli assessorati regionali competenti in materia ambientale, politiche abitative, politiche sociali, turismo, commercio e industria, o loro delegati.
 3. L'Osservatorio è integrato da un componente designato dall'associazione nazionale comuni italiani (ANCI) Sardegna e da un componente designato dal partenariato economico-sociale, tre componenti designati dagli ordini e collegi professionali i cui iscritti siano competenti nelle materie della legislazione sull'edilizia ed urbanistica, sulla progettazione architettonica, sulla sostenibilità ambientale, tecnica e tecnologia delle costruzioni, tutela del paesaggio, un componente designato dalla Commissione di cui all'art. 31.
 4. I componenti dell'Osservatorio durano in carica per l'intera legislatura e svolgono il proprio compito a titolo gratuito.

Articolo 31.

Commissione permanente sulle problematiche edilizie e urbanistiche della disabilità.

1. Al fine di monitorare le problematiche edilizie e urbanistiche della disabilità, di redigere linee guida per il loro superamento, di individuare le relative soluzioni e di proporre politiche di incentivazione della residenzialità, dei servizi e del turismo sostenibile e accessibile, è istituita la Commissione permanente sulle problematiche edilizie e urbanistiche in seno alla Regione.
2. La commissione è costituita dal direttore generale dell'assessorato regionale competente in materia urbanistica, o suo delegato, dai direttori generali degli assessorati regionali competenti in materia di sanità e assistenza sociale, lavori pubblici, turismo, commercio, o loro delegati, dal direttore generale dell'Azienda per la Tutela della Salute (ATS), di cui all'art. 1 della legge regionale 27 luglio 2016, n. 17 (Istituzione dell'Azienda per la tutela della salute (ATS) e disposizioni di adeguamento dell'assetto istituzionale e organizzativo del servizio sanitario regionale. Modifiche alla legge regionale 28 luglio 2006, n. 10 (Tutela della salute e riordino del servizio sanitario della Sardegna. Abrogazione della legge regionale 26 gennaio 1995, n. 5) e alla legge regionale 17 novembre 2014, n. 23 (Norme urgenti per la riforma del sistema sanitario regionale)), da un rappresentante nominato dalla federazione tra le associazioni nazionali delle persone con disabilità (FAND) e da un rappresentante nominato dalla federazione italiana per il superamento dell'handicap (FISH).
3. I componenti della commissione durano in carica per l'intera legislatura e svolgono il proprio compito a titolo gratuito.



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

Articolo 32.

Disposizioni straordinarie per il completamento degli edifici non ultimati.

1. Al fine di superare le situazioni di degrado legate alla presenza di costruzioni non ultimate e prive di carattere compiuto, alle condizioni di cui al presente articolo, è consentito il completamento degli edifici, 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.
2. Il completamento è ammesso a condizione che gli edifici:
 - a) siano per la parte realizzata conformi al progetto approvato, salva la possibilità della regolarizzazione delle varianti in corso d'opera previste all'art. 7-ter o della realizzazione delle opere necessarie al ripristino delle originarie condizioni di conformità;
 - b) siano completati nell'ingombro volumetrico con la realizzazione dello scheletro portante, o della muratura nel caso di edifici in muratura portante, e di un solaio anche intermedio che delimiti in senso verticale il volume;
 - c) sebbene non conformi ai vigenti parametri della zona urbanistica omogenea abbiano una destinazione con essa compatibile;
 - d) non ricadano in aree di inedificabilità assoluta così qualificate da disposizioni legislative e regolamenti statali;
 - e) non ricadano in aree dichiarate, ai sensi del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), da strumenti di pianificazione regionale o comunale, di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 - Hi4) e di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 - Hg4).
3. Il completamento ha ad oggetto unicamente i lavori necessari a rendere finito e agibile l'edificio nella consistenza volumetrica realizzata e non finita, anche se inferiore a quella di progetto.
4. Il completamento è soggetto a permesso di costruire, da richiedersi a pena di decadenza entro trentasei mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Il permesso di costruire è subordinato al rispetto dei requisiti tecnici e all'acquisizione degli eventuali atti di assenso relativi a vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, previsti dalla normativa vigente all'atto della presentazione della nuova istanza.
5. A parità di volume, possono essere concesse variazioni migliorative del decoro architettonico al progetto originariamente approvato.”.

Capo VI

Disposizioni finali



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

Articolo 33.

Abrogazioni

1. Il comma 2-bis dell'art. 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989 è abrogato.

Articolo 34.

Norma finanziaria

1. Dall'attuazione delle disposizioni di cui alla presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza regionale e alla loro attuazione si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

Articolo 35.

Entrata in vigore

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