



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Allegato alla Delib.G.R. n. 9/15 del 2.3.2010

Circolare contenente indirizzi applicativi sulla 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" - Capo primo, Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

1. PREMESSA

Con la presente circolare si intendono fornire alcuni indirizzi applicativi in ordine agli aspetti più significativi delle disposizioni contenute nel Capo primo della legge regionale n. 4, approvata lo scorso 23 ottobre 2009 dal Consiglio Regionale della Sardegna e pubblicata sul B.U.R.A.S. del 31 ottobre 2009, n. 35.

Con tale articolato normativo, la Regione ha primariamente inteso riavviare le attività edilizie favorendo interventi di recupero e riuso del territorio anche allo scopo di contenere il consumo di nuove aree non urbanizzate.

La finalità del presente documento è quella di fornire indirizzi per una interpretazione uniforme ed omogenea delle norme e per una loro conseguente corretta attuazione, che tenga conto delle tematiche segnalate con maggiore frequenza dalle amministrazioni locali e dagli operatori del settore e che conduca ad una agevole applicazione del disposto normativo.

Né può essere sottovalutata la notevole incidenza che le norme in questione hanno sul patrimonio edilizio esistente, norme che hanno carattere straordinario ed efficacia temporale limitata.

La legge n. 4 è entrata in vigore lo scorso 1° novembre 2009 e le disposizioni in essa contenute sono valide per diciotto mesi, cioè fino al 1° maggio 2011.

Le istanze rivolte all'ottenimento dei titoli abilitativi (denuncia di inizio attività ovvero concessione edilizia) dovranno essere conseguentemente presentate entro la medesima data.

L'iter procedimentale che conduce all'ottenimento del titolo abilitativo (rilascio della concessione edilizia ovvero decorso del termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività) può perfezionarsi anche successivamente al 1° maggio 2011.

I lavori potranno essere realizzati fino al 1° novembre 2012 (36 mesi dalla data di entrata in vigore della legge) ed entro tale data dovrà essere comunicata la fine lavori (art. 10, quarto comma). Decorso quest'ultimo termine la legge prevede che debba essere corrisposta una maggiorazione del 50% del costo complessivo di costruzione.

Il consiglio comunale, con apposita deliberazione, da assumersi entro il termine di sessanta giorni dall'entrata in vigore della Legge, avrebbe potuto disporre la riduzione, ovvero un'ulteriore



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

maggiorazione degli oneri in questione (art. 9, commi terzo e quarto). Al riguardo si rinvia a quanto successivamente esposto nel paragrafo 9.6.

2. INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E AMPLIAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

2.1. L'art. 2 della Legge prevede interventi di ampliamento e adeguamento del patrimonio edilizio per fabbricati destinati ad uso residenziale, a servizi connessi alla residenza e all'esercizio di attività produttive.

Sono servizi connessi alla residenza quelli correlati alle esigenze primarie dei cittadini. Un'elencazione meramente esemplificativa è contenuta nell'art. 4 del Decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n° 2266-U, che annovera nella categoria in questione i negozi di prima necessità, gli studi professionali, i bar e le tavole calde. Rientrano, invece, tra gli immobili destinati ad attività produttive quelli per la produzione di beni e di servizi, tra i quali i fabbricati utilizzati a fini industriali o artigianali e quelli in cui è esercitato il commercio ovvero erogati i servizi.

2.2. Gli ampliamenti ammessi dall'art. 2 sono commisurati alla volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009.

La percentuale di incremento volumetrico consentita dalla legge deve essere, dunque, rapportata al volume edilizio esistente alla data predetta; il volume è quello risultante dal titolo che aveva legittimato l'edificazione, ossia l'ordinaria concessione o licenza edilizia, ovvero una concessione in sanatoria rilasciata anche in epoca successiva al 31 marzo 2009, ma antecedentemente alla presentazione della richiesta del titolo abilitativo riferito all'ampliamento.

I volumi oggetto di concessione devono essere stati, in ogni caso, ultimati alla data predetta del 31 marzo 2009.

Ne consegue che qualora il fabbricato sia stato edificato anche parzialmente in difformità rispetto al titolo abilitativo, perché il volume abusivo possa partecipare alla determinazione dell'incremento è necessario che sia esistente alla data del 31 marzo 2009 e che all'atto dell'avvio del procedimento volto ad ottenere il titolo edilizio riferito all'ampliamento sia stato acquisito idoneo titolo in sanatoria. Nell'ipotesi in cui l'immobile sia stato edificato in un periodo di tempo nel quale non era necessario disporre del titolo abilitativo preliminarmente all'edificazione, la volumetria esistente è calcolata in conformità alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica comunale.

In ogni caso il volume di riferimento è quello urbanistico, determinato secondo le modalità previste negli atti di pianificazione urbanistica comunale.

Il quarto comma dell'art. 8, precisa che qualora gli interventi di adeguamento e ampliamento riguardino fabbricati i cui lavori siano stati intrapresi al 31 marzo 2009, sospesi in forza di sequestro giudiziario oggetto di successivo provvedimento di annullamento o revoca, la volumetria da prendere quale base per la determinazione della premialità non è quella realizzata alla data del 31 marzo 2009, ma quella esistente al momento di entrata in vigore della legge (1° novembre 2009).



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

2.3. L'art. 2 prevede che gli ampliamenti possano superare gli indici massimi di edificabilità previsti negli strumenti urbanistici e derogare alle vigenti disposizioni normative regionali.

Gli ampliamenti possono, pertanto, comportare il superamento dei parametri che negli atti di pianificazione locale definiscono le effettive potenzialità edificatorie dei lotti fondiari. La norma intende, in particolare, riferirsi ai vari indici che negli strumenti urbanistici comunali determinano le effettive potenzialità edificatorie dei suoli; riguardo alla normativa regionale sono oggetto di deroga le vigenti disposizioni legislative, regolamentari e pianificatorie.

Il sesto comma specifica che gli ampliamenti possono superare i limiti di altezza, distanza tra pareti prospicienti e rapporti di copertura previsti negli strumenti urbanistici vigenti e nel Decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n° 2266/U.

Tali previsioni si applicano a tutte le diverse fattispecie di ampliamento di cui all'art. 2 della Legge, ivi compresi gli interventi nei centri storici, con la sola eccezione degli immobili destinati a residenza o a servizi connessi alla residenza ubicati in zona urbanistica F turistica all'interno della fascia dei trecento metri (150 per le isole minori) dalla linea di battigia marina.

Nella fascia in questione è ammesso il superamento degli indici di fabbricabilità previsti nella strumentazione urbanistica comunale e derogare alle altre disposizioni di carattere legislativo, pianificatorio e regolamentare di livello regionale ad eccezione dell'art. 5 del Decreto assessoriale citato.

Il secondo comma prevede che qualora gli interventi di ampliamento siano realizzati dai singoli proprietari, nell'ambito degli immobili pluripiano, si debbano, comunque, rispettare le distanze tra pareti prospicienti stabilite negli atti di pianificazione comunale.

In ognuna delle ipotesi sopra considerate devono in ogni caso essere rispettati i distacchi stabiliti dal codice civile (artt. 873 e ss. c.c.) e le norme che fissano le altezze minime in materia di requisiti igienico – sanitari (Decreto ministeriale 5 luglio 1975).

Infine, gli ampliamenti non possono interessare le superfici destinate a soddisfare le quote minime di parcheggi previste dalle leggi vigenti (art. 41 *sexies* L 1150 del 1942 e ss. mm.).

2.4. Il comma secondo individua le modalità di esecuzione degli interventi di ampliamento in base alle diverse tipologie edilizie, distinguendo tra immobili uni-bifamiliari, pluripiano e case a schiera in lotto urbanistico unitario.

Gli ampliamenti negli immobili pluripiano possono essere realizzati a condizione che non vengano modificati i fili più esterni delle facciate prospicienti spazi pubblici, quali piazze, viabilità in generale ed aree sulle quali insistono servizi, impianti o attrezzature aventi carattere pubblico.

Stante il divieto di mutare i fili più esterni del fabbricato, ove il prospetto si affacci verso i predetti spazi pubblici, non è ammesso eseguire l'intervento in avanzamento rispetto al perimetro iscrittore



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

dell'edificio. L'ampliamento dovrà, pertanto, essere ricompreso all'interno della proiezione della superficie coperta dell'edificio, compresi gli aggetti, i balconi ed ogni altro elemento a sbalzo.

È, altresì, ammessa la possibilità di trasformare, anche parzialmente, i piani pilotis. Sono considerati tali gli spazi aperti, sottostanti il primo piano del fabbricato, racchiusi nella sagoma dell'edificio. L'ampliamento può avvenire mediante la chiusura dei piani pilotis, a condizione che vengano comunque garantite le quote minime da destinare a parcheggi in base alle disposizioni vigenti.

Riguardo alle tipologie edilizie pluripiano ed alle case a schiera la realizzazione dell'ampliamento, da parte del singolo proprietario, richiede la dimostrazione che le opere si inseriscano coerentemente nel contesto architettonico dell'immobile.

Il singolo proprietario dovrà presentare, pertanto, un progetto esteso all'intero complesso edilizio, nel quale si ipotizzi una soluzione progettuale adeguatamente integrata con le caratteristiche compositive del medesimo complesso.

La proposta progettuale non richiede la preventiva acquisizione del consenso dei proprietari delle altre unità immobiliari, salvo quanto diversamente previsto dalle norme che regolano i rapporti di natura civilistica.

Nell'ambito delle modalità di realizzazione degli ampliamenti riferiti agli edifici pluripiano va ricompresa anche l'ipotesi prevista nell'ultima parte del terzo comma dell'art. 8. Tale disposizione ammette la possibilità di chiusura dei vuoti esistenti nei piani intermedi, chiaramente nel rispetto delle condizioni dettate dall'art. 2 per gli interventi di ampliamento negli edifici pluripiano.

Nella definizione di vuoto vanno annoverati gli spazi ricompresi tra i piani di un edificio, quali terrazze a livello, nicchie ed incavi e, più in generale, spazi che si presentano in arretramento rispetto alle pareti principali e più esterne dell'edificio.

2.5. Gli interventi di ampliamento disciplinati nell'art. 2 possono interessare le categorie di immobili destinati a residenza, servizi connessi ed attività produttive a prescindere dalla zona territoriale omogenea nella quale il fabbricato insiste.

Esclusivamente per gli immobili destinati a residenza o a servizi connessi alla residenza (quarto e quinto comma dell'art. 2), localizzati in zona urbanistica F (turistica) all'interno della fascia dei duemila metri dalla linea di battigia marina, sono previste riduzioni percentuali agli incrementi volumetrici attribuiti in via ordinaria (commisurati al 20% o al 30% della volumetria esistente al 31 marzo 2009).

In particolare, le premialità volumetriche sono differenziate a seconda che gli edifici destinati a residenza o a servizi connessi siano ubicati nella fascia compresa tra i 300 (150 metri per le isole minori) ed i 2000 metri dalla linea di battigia marina, ovvero nella fascia più ristretta dei 300 metri (sempre 150 metri per le isole minori).



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Nel primo dei casi prospettati gli incrementi volumetrici ordinari subiscono una riduzione del 30%; nel secondo, invece, l'ampliamento possibile è commisurato al 10% della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009.

Il quinto comma dell'art. 2, sottopone ad ulteriori limitazioni la possibilità di eseguire gli interventi nella fascia dei trecento metri dal mare (150 per le isole minori). Nello specifico le premialità volumetriche sono ammesse:

- esclusivamente per le tipologie edilizie uni e bifamiliari;
- senza che possano dar luogo a sopraelevazione;
- mediante ampliamento dei locali presenti nei diversi piani ovvero mediante la realizzazione di corpi di fabbrica anche separati rispetto all'unità edilizia principale e da utilizzare quale sua pertinenza. Pertanto, l'ampliamento potrà essere realizzato in un'area situata anche oltre la fascia costiera dei trecento metri dal mare, nell'ambito dello stesso lotto o in altra area di cui il soggetto abbia la disponibilità, a condizione che permanga quel rapporto di strumentalità che connota la pertinenza rispetto al fabbricato principale;
- qualora l'intervento determini un miglioramento della qualità architettonica dell'intero organismo edilizio e dei valori paesaggistici del contesto ed ottenga la positiva valutazione della Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica prevista dall'art. 7 della Legge.

La misurazione della distanza dei trecento metri, o 150 per le isole minori, va effettuata partendo dal punto più esterno del perimetro del manufatto fino al punto della linea di costa più prossima all'edificio. Nel procedere a tale misurazione si prescinde da specchi d'acqua o altri elementi fisici presenti tra la linea di battigia e l'edificio oggetto dell'intervento.

Gli immobili destinati a residenza o servizi connessi localizzati all'interno nella fascia dei 2000 metri dalla linea di battigia marina, ma non in zona territoriale F (turistica), usufruiscono, invece, degli ordinari benefici volumetrici. Fanno eccezione i fabbricati situati nell'ambito della zona urbanistica E (agricola) e destinati ad uso residenziale, per i quali l'art. 3 della Legge detta specifiche disposizioni.

Infine, ai fabbricati destinati allo svolgimento di attività produttive si applica l'incremento volumetrico ordinario del 20%, ovvero del 30%, non essendo previste per tale categoria di immobili limitazioni né in riferimento alla zona territoriale omogenea e né riguardo alla distanza dell'immobile dal mare.

2.6. Gli ampliamenti nella zona urbanistica A – centro storico, sono subordinati alla preventiva adozione da parte del consiglio comunale di una deliberazione che dichiari il contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto storico degli edifici aventi meno di cinquant'anni. Si tratta di un atto avente valenza ricognitoria; per la sua adozione il comune può ovviamente fare



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

riferimento alle indagini, analisi o studi già elaborati, quali quelli legati alla predisposizione del piano urbanistico comunale o del piano particolareggiato del centro storico.

La deliberazione in questione deve essere stata assunta nel termine perentorio di 90 giorni dall'entrata in vigore della legge, cioè entro il 30 gennaio 2010, e costituisce atto presupposto per il rilascio della concessione edilizia riferita agli interventi di ampliamento e adeguamento da eseguire in centro storico.

Potranno usufruire delle premialità volumetriche previste dall'art. 2 anche quegli immobili che, pur risalenti ad oltre cinquant'anni, siano stati interessati successivamente al 1959 da opere che ne abbiano mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia, ai sensi delle lett. d) ed e) del D.P.R. n° 380 del 2001.

3. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO PER LE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA.

3.1. Le disposizioni contenute nell'art. 3, analogamente a quanto stabilito in termini generali nell'art. 2, stabiliscono che gli incrementi volumetrici riferiti agli edifici destinati ad usi agro-silvo-pastorali o residenziali ubicati nella zona territoriale E agricola, possono superare gli indici massimi di edificabilità previsti nella strumentazione urbanistica comunale e derogare alle disposizioni legislative, regolamentari e pianificatorie regionali.

La norma intende in particolare riferirsi oltre agli indici massimi di fabbricabilità individuati nella strumentazione urbanistica comunale, anche a tutte quelle altre disposizioni che concorrono a definire l'effettiva edificabilità dei suoli agricoli, quali la superficie minima di intervento, le altezze e le distanze; a livello di normativa regionale sono oggetto di deroga le vigenti disposizioni legislative, regolamentari e pianificatorie.

Non è, altresì, richiesto il parere dell'Assessorato regionale degli Enti Locali, previsto dall'art. 4 del Decreto assessoriale n° 2266-U del 1983, anche nell'ipotesi in cui, in seguito all'ampliamento, il volume complessivo sia superiore ai 3000 mc.

La possibilità di ampliamento degli edifici esistenti nell'agro prescinde dalla qualifica rivestita dal soggetto che intende usufruire dei benefici concessi dalla legge. Non assume, pertanto, rilievo la circostanza che il soggetto sia anche imprenditore agricolo. L'incremento volumetrico è attribuito, esclusivamente, in ragione della destinazione dell'immobile ad uso agro-silvo-pastorale o residenziale e della sua distanza dalla linea di battigia marina.

Nell'ambito di applicazione dell'art. 3 ricadono anche gli interventi di ampliamento riguardanti fabbricati destinati all'esercizio di attività agrituristiche di cui alla L.R. n° 23 giugno 1998, n° 17, in quanto in rapporto di stretta complementarietà con la conduzione agricola del fondo.

Il quarto comma ammette la possibilità di apportare modifiche ai fabbricati esistenti in zona agricola, legittimamente realizzati, a condizione che vengano rispettati i parametri urbanistici di cui



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

agli atti di pianificazione comunale, e non venga mutata l'entità dei volumi e delle superfici coperte già assentite. Tali interventi possono consistere anche nella integrale demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile con sagoma in tutto o in parte differente da quella originaria.

Non sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso che comportino variazioni in aumento dei limiti o dei rapporti previsti dal Decreto assessoriale 2266/U del 1983, dalle Direttive per le zone agricole (approvate con D.P.G.R. 3 agosto 1994, n° 228), nonché dalla strumentazione urbanistica comunale.

L'ultimo comma della disposizione in esame richiama l'art. 3 delle Direttive delle zone agricole. Si è, in proposito, espresso, lo scorso 16 dicembre 2009, il Consiglio regionale con l'approvazione di un ordine del giorno che testualmente prevede: *"l'esatta interpretazione della norma nel senso che per le nuove costruzioni aventi carattere residenziale nelle zone omogenee E la superficie minima di intervento è stabilita in 1 ettaro e l'indice massimo di edificabilità è quantificato in 0,03 mc/mq, precisando inoltre che si tratta di disposizione cogente nei confronti degli enti locali"*.

4. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DEGLI IMMOBILI A FINALITÀ TURISTICO RICETTIVA.

4.1. L'art. 4 disciplina gli interventi di ampliamento riferiti agli immobili destinati all'esercizio di attività turistico-ricettiva, ubicati in area extraurbana. I relativi incrementi volumetrici possono superare gli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici comunali e dalle vigenti disposizioni normative regionali.

Le premialità volumetriche riferite ai fabbricati utilizzati per lo svolgimento di attività turistico-ricettiva possono, conseguentemente, superare i parametri che negli atti di pianificazione locale definiscono le effettive potenzialità edificatorie dei lotti.

La norma intende in particolare riferirsi ai vari indici (fabbricabilità territoriale e fondiaria, copertura, altezze e distanze) fissati nella strumentazione urbanistica comunale e nelle vigenti disposizioni regionali.

L'applicazione degli incrementi volumetrici previsti dall'art. 4 è subordinata alla circostanza che si tratti di immobili destinati ad attività turistico-ricettiva ricadenti in ambito extraurbano.

Possono considerarsi *aree extraurbane* quelle esterne al centro urbano.

Nel concetto di centro urbano sono da ricomprendere quelle parti del territorio comunale costituenti il c.d. abitato consolidato, nonché quelle parti destinate alla sua espansione e su cui siano in corso attività di trasformazione a seguito di programmazione urbanistica attuativa.

Le strutture turistico-ricettive ubicate in area considerata urbana usufruiranno degli incrementi volumetrici concessi dall'art. 2 agli immobili adibiti all'esercizio di attività produttive, mentre, come detto, per quelli localizzati in area extraurbana i premi volumetrici ammissibili saranno quelli di cui all'art. 4.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Tra gli immobili destinati a finalità turistico ricettive rientrano non solo quelli nei quali viene esercitata un'attività alberghiera ai sensi della L.R. 14 maggio 1984, n° 22, *Norme per la classificazione delle aziende ricettive*, ma anche le strutture ricettive extra alberghiere di cui alla L.R. 12 agosto 1998, n° 27, *Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere*.

Pertanto, gli incrementi volumetrici degli immobili destinati allo svolgimento di attività ricettiva e di ristorazione riconducibili nel novero del c.d. "turismo rurale" e dei "punti di ristoro" (art. 8 della L.R. 27 del 1998 e art. 10 delle Direttive per le zone agricole), anche se ubicati in zona agricola, sono quelli concessi dall'art. 4.

4.2. Per gli immobili situati nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia (ridotta a 150 metri nelle isole minori), l'incremento volumetrico è pari al 10% della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009, ed è subordinato oltre al raggiungimento di determinati livelli di risparmio energetico (riduzione maggiore del 10% del fabbisogno di energia primaria dell'intero edificio, ovvero dimostrazione che l'unità immobiliare oggetto d'intervento rientra nei parametri previsti dal D. Lgs. n. 192 del 2005) alle seguenti ulteriori condizioni:

- miglioramento della qualità architettonica dell'edificio
- ottenimento della preliminare positiva valutazione della Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica di cui all'art. 7 della Legge.

L'ampliamento deve essere altresì:

- realizzato in arretramento rispetto all'edificio preesistente e non verso il mare, in modo cioè che quanto di nuovo edificato non determini una riduzione della distanza tra il costruito e la linea di costa;
- destinato in via prioritaria, cioè preminente a servizi turistici dell'attività aziendale quali, ad esempio, ristoranti, sale multifunzionali, palestre, centri benessere, sale per il business e meeting, spazi espositivi, spazi adibiti alla vendita.
- L'incremento potrà essere, altresì, destinato al miglioramento della funzionalità tecnico-operativa degli altri servizi dell'attività aziendale, per ampliare i locali adibiti a cucina adeguandoli ai nuovi standard, gli alloggi per il personale e, più in generale, per rispondere a nuove esigenze tecnico-funzionali;
- realizzato senza aumentare il numero dei posti letto. È consentito destinare parte dell'incremento volumetrico al miglioramento qualitativo e quantitativo delle camere esistenti, senza incidere sul carico antropico. È, quindi, possibile variegare e moltiplicare i servizi offerti alla clientela anche all'interno degli alloggi strettamente adibiti alla ricettività (per esempio accrescendone le dimensioni, creando nuovi spazi da destinare a bagni, antibagni, idromassaggi, saune, ovvero mediante la realizzazione di suite e camere superior).



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Per le modalità di misurazione della fascia dei trecento metri dalla linea di battigia marina si rinvia alle considerazioni esposte nel punto 2.5.

4.3. Riguardo alle attività turistico-ricettive esercitate su immobili localizzati in ambito extraurbano oltre la fascia dei 300 metri dalla linea della battigia (150 metri per le isole minori), l'ampliamento, commisurato alla volumetria esistente al 31 marzo 2009, deve essere destinato a servizi turistici dell'attività aziendale per almeno il 50%. In riferimento a quest'ultima quota di incremento valgono le considerazioni svolte nel precedente punto 4.2 per gli ampliamenti degli edifici ubicati nella fascia dei trecento metri dalla linea di battigia.

4.4 L'ultimo comma dell'art. 4 introduce la possibilità di un mutamento della destinazione d'uso dei volumi commerciali o residenziali, legittimamente esistenti al 31 marzo 2009, nei fabbricati a prevalente destinazione turistico-ricettiva ed aventi un numero di camere non superiore a 7. È ammessa la possibilità di trasformare i predetti volumi commerciali o residenziali in volumi adibiti all'esercizio dell'attività turistico-ricettiva, nella misura non superiore al 30%, ed anche qualora tale uso non sia direttamente correlato con quelli astrattamente possibili in relazione all'ambito territoriale in cui è ubicato l'immobile.

5. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

5.1. Le categorie di fabbricati per i quali sono consentiti gli interventi di sostituzione del patrimonio edilizio esistente (demolizione e ricostruzione con premio volumetrico), finalizzati all'adeguamento ai necessari requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e di accessibilità alle persone disabili, sono le medesime di quelle interessate dagli interventi di ampliamento di cui agli artt. 2, 3 e 4 della Legge.

Si tratta cioè degli immobili destinati a residenza, servizi connessi, attività turistico-ricettive e produttive. Nell'ambito di quest'ultima tipologia vanno ricompresi anche i fabbricati ubicati in zona agricola e destinati ad un uso agro-silvo-pastorale.

5.2. Per beneficiare dell'incremento volumetrico, che è previsto in via ordinaria nel 30 o 35% della volumetria esistente, in ragione del conseguimento di predefiniti livelli di contenimento energetico, gli edifici devono essere stati ultimati alla data del 31 dicembre 1989.

Pertanto, riguardo agli interventi di demolizione e ricostruzione la volumetria alla quale va commisurato l'incremento volumetrico è quella risultante dal titolo che ne aveva legittimato l'edificazione e le opere edili nello stesso previste devono essere state ultimate alla data del 31 dicembre 1989.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Se il fabbricato è stato, invece, realizzato in epoca antecedente al periodo in cui è divenuto obbligatorio il preventivo ottenimento del provvedimento concessorio, i volumi saranno determinati applicando le metodologie di calcolo previste nella strumentazione urbanistica comunale.

In presenza di volumi anche parzialmente abusivi, perché gli stessi possano partecipare alla determinazione dell'incremento volumetrico, è necessario acquisire preventivamente alla presentazione della richiesta di concessione edilizia riferita agli interventi di cui all'art. 5, idoneo titolo in sanatoria, fermo restando che la volumetria deve essere stata realizzata al 31 dicembre 1989.

5.3. La possibilità di usufruire dei premi volumetrici di cui all'art. 5 è subordinata alla demolizione integrale dell'edificio, ed è esclusa, pertanto, in presenza di demolizioni soltanto parziali.

Gli incrementi volumetrici ricollegati alle opere di demolizione e ricostruzione sono, altresì, applicabili anche a quei fabbricati che, nel corso degli anni ed anche in epoca successiva al 1989, siano stati interessati da attività di carattere manutentivo e conservativo (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo); ciò a condizione che tali interventi non abbiano inciso profondamente sui caratteri tipologici, architettonici e strutturali dell'edificio.

Ne consegue che sono esclusi dalla possibilità di beneficiare dei premi volumetrici previsti dall'art. 5, quei fabbricati che successivamente al 31 dicembre 1989 sono stati oggetto di opere che ne abbiano mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia, ai sensi delle lett. d) ed e) del D.P.R. n° 380 del 2001.

Qualora, tuttavia, tali interventi abbiano dato origine a parti distinte e agevolmente riconoscibili rispetto al corpo di fabbrica principale risalente ad un periodo anteriore al 1989, solo limitatamente a quest'ultimo potranno trovare applicazione gli incrementi volumetrici legati alla demolizione e ricostruzione di cui all'art. 5.

Riguardo, invece, alla parte di fabbricato realizzata in epoca successiva al 1989 la ricostruzione dovrà avvenire in applicazione delle disposizioni ordinarie contenute nella strumentazione urbanistica comunale.

5.4. Gli interventi di sostituzione edilizia con premio volumetrico possono portare alla realizzazione di un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, con modifica del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici ed anche del numero delle unità immobiliari.

In particolare, in sede di ricostruzione si potranno realizzare uno o più fabbricati nei quali si concentrano i volumi di più immobili oggetto di demolizione e la relativa premialità volumetrica, ovvero si potrà costruire un numero di fabbricati superiore rispetto a quello preesistente.

Anche in quest'ultima ipotesi, qualora l'area su cui ricade l'intervento di sostituzione edilizia sia ricompresa fra le zone che lo strumento urbanistico comunale assoggetta a preventiva



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

pianificazione attuativa, non sarà necessario procedere alla elaborazione e redazione di un piano di lottizzazione, trattandosi di aree già asservite all'edificazione e quindi già urbanizzate.

5.5. Gli incrementi volumetrici attribuiti dall'art. 5, prescindono dalla zona territoriale omogenea nella quale è ubicato l'immobile e possono superare gli indici massimi di edificabilità previsti dalla strumentazione urbanistica comunale e dalle vigenti disposizioni normative regionali.

La norma intende in particolare riferirsi oltre agli indici massimi di fabbricabilità, anche a tutte quelle altre disposizioni che concorrono a definire l'effettiva edificabilità dei suoli, quali la superficie minima di intervento, le altezze, i rapporti di copertura e le distanze di cui alla strumentazione urbanistica comunale ed alle vigenti disposizioni regionali.

5.6. Il terzo comma dell'art. 5 prevede la concessione di premi volumetrici maggiorati al fine di conseguire la riqualificazione del contesto nel quale l'edificio oggetto della demolizione è localizzato, mediante un'articolata operazione che permetta di affrancare dall'edificazione alcune zone del territorio regionale, maggiormente sensibili o rilevanti sotto il profilo paesaggistico.

Nella fascia dei trecento metri dalla linea di battigia marina (ridotta a 150 per le isole minori), in aree di particolare valore paesaggistico o in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche, è consentita l'integrale demolizione dei volumi esistenti ed il loro trasferimento oltre la fascia dei trecento metri, ovvero al di là delle aree o delle emergenze richiamate dalla norma, in altra località avente destinazione urbanistica compatibile.

La possibilità di usufruire degli incrementi è subordinata alla preventiva approvazione da parte del consiglio comunale dell'iniziativa programmata. Spetterà al consiglio riconoscere la particolare valenza paesaggistica del sito su cui insiste l'immobile da demolire ovvero la prossimità del fabbricato rispetto alle emergenze ambientali, architettoniche o storico-artistiche individuate dalla disposizione.

La deliberazione potrà consentire una deroga all'indice di edificabilità e di altezza, che non potrà comunque comportare la realizzazione di un fabbricato avente un'altezza superiore ad un piano rispetto agli edifici circostanti.

All'approvazione deve seguire la stipula di un'apposita convenzione con cui si perfeziona la cessione gratuita del lotto originario all'ente locale perché lo destini a finalità pubbliche, utili a soddisfare, in via diretta o indiretta, interessi aventi carattere generale.

5.7 I commi quinto e sesto dettano disposizioni particolari per gli immobili ubicati nella fascia extraurbana dei trecento metri dalla linea di battigia (ridotta a 150 metri per le isole minori) e per la zona urbanistica territoriale A – centro storico.

Nella fascia costiera citata la possibilità di usufruire dei premi volumetrici ricollegati alla demolizione e ricostruzione, 30% o 35% dell'esistente, è ammessa qualora si tratti di edifici



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

incongrui rispetto al contesto paesaggistico nel quale sono inseriti e subordinatamente al trasferimento della volumetria oltre la fascia dei trecento metri (150 per le isole minori) in area extraurbana con destinazione urbanistica compatibile.

A differenza di quanto previsto nel caso degli interventi di ampliamento e adeguamento da realizzarsi su immobili ubicati nei centri storici, nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, non è richiesta la preventiva deliberazione del consiglio comunale ai fini della valutazione del contrasto degli edifici aventi meno di cinquant'anni con i caratteri tipologici e architettonici del contesto.

Pertanto, all'interno della zona territoriale A è consentito beneficiare degli ordinari premi volumetrici, del 30% o del 35%, dal momento di entrata in vigore della legge, senza che sia necessaria la preventiva adozione da parte del consiglio comunale di alcuna deliberazione.

La valutazione del contrasto degli immobili con i caratteri del contesto storico è rimessa al responsabile dell'ufficio comunale competente al rilascio del titolo abilitativo necessario per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 5.

In centro storico gli edifici dei quali è possibile la demolizione e successiva ricostruzione con incremento volumetrico devono essere stati realizzati meno di cinquant'anni prima della data di entrata in vigore della Legge e le opere edili devono essere state, comunque, ultimate alla data del 31 dicembre 1989.

Potranno usufruire delle premialità volumetriche previste dalla legge anche quegli immobili che, pur risalenti ad oltre cinquant'anni, siano stati interessati successivamente al 1959 da opere che ne abbiano mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia, ai sensi delle lett. d) ed e) del D.P.R. n° 380 del 2001.

Analogamente a quanto esposto nel precedente 5.3, qualora tali interventi abbiano dato origine a parti distinte e agevolmente riconoscibili rispetto al corpo di fabbrica principale, gli incrementi volumetrici attribuiti dall'art. 5 potranno trovare applicazione in relazione alle porzioni di immobile realizzate da meno di cinquant'anni ed in un periodo di tempo antecedente al 31 dicembre 1989.

6. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO PUBBLICO.

6.1 L'art. 6 attiene ai benefici volumetrici applicabili agli immobili ricompresi nel patrimonio edilizio pubblico a prescindere dalla categoria di beni pubblici alla quale i medesimi appartengano (patrimonio disponibile, indisponibile ovvero demanio).

Le possibilità di ampliamento previste nel primo comma dell'art. 6 hanno come presupposto la destinazione e l'utilizzo degli immobili per attività istituzionali o comunque pubbliche.

Qualora, invece, l'edificio abbia una destinazione differente, i premi volumetrici sono quelli di cui all'art. 2 della Legge.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Fa eccezione il caso in cui gli interventi siano finalizzati alla ristrutturazione ed al recupero di immobili in disuso, degradati o in stato di abbandono, che risultino inadeguati in ragione di carenze funzionali o strutturali all'esercizio delle attività pubbliche. Al fine di agevolare ed incentivarne il ripristino il legislatore ha previsto l'attribuzione di un premio di maggiore entità, pari al 30% del volume esistente.

Gli incrementi riferiti agli immobili appartenenti al patrimonio pubblico sono commisurati alla volumetria esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo legittimante la realizzazione dell'ampliamento.

L'ultimo comma prevede che nella fascia dei trecento metri dalla linea di battigia marina (ridotta a 150 per le isole minori) è ammesso esclusivamente demolire gli edifici incoerenti rispetto al contesto ambientale e paesaggistico e trasferire la relativa volumetria, compreso l'incremento attribuito dalla legge (20% o 30%, qualora si intendano ripristinare le funzioni pubbliche), oltre la fascia predetta.

7. LA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PAESAGGIO E LA QUALITÀ ARCHITETTONICA

L'art. 7 istituisce la Commissione regionale del paesaggio e della qualità architettonica chiamata ad esprimere la propria valutazione riguardo agli interventi di ampliamento su immobili insistenti nella fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, e precisamente:

- interventi di adeguamento ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente riferiti ad edifici ad uso residenziale ed a quelli destinati a servizi connessi alla residenza, situati in zona urbanistica F-turistica (art. 2, comma 5);
- interventi di ampliamento riferiti a fabbricati di proprietà dell'imprenditore agricolo, destinati ad usi agro-silvo-pastorali (art. 3, comma 3);
- interventi di ampliamento dei fabbricati destinati allo svolgimento di attività turistico-ricettive, localizzati in aree extraurbane (art. 4, comma 1).

Gli interventi di ampliamento sopra elencati richiedono che la Commissione esamini ed esprima la propria valutazione in merito.

La Giunta regionale con la deliberazione 4 dicembre 2009, n° 53/60 è intervenuta a dettare una serie di Indirizzi per l'applicazione dell'art. 7 ed, in particolare, a delimitare l'*iter* procedurale e le modalità di presentazione delle proposte progettuali da sottoporre alla valutazione della Commissione, definendo, altresì, la documentazione da allegare all'istanza. A tali atti, pertanto, per brevità si rinvia.

Spetterà al responsabile del competente ufficio comunale verificare la sussistenza della valutazione positiva della Commissione regionale prima di rilasciare il titolo abilitativo riferito agli interventi di ampliamento sopra elencati.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

8. CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ

8.1. Gli interventi di ampliamento di cui agli artt. 2, 3, 4 e 6, nonché quelli di demolizione e ricostruzione, artt. 5 e 6, non sono ammessi su edifici privi di titolo abilitativo, ove prescritto, e su immobili di interesse artistico, storico, o etno-antropologico, vincolati ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42.

Al fine di poter beneficiare degli incrementi volumetrici previsti dal Capo primo della Legge, gli immobili devono, pertanto, essere stati edificati in forza di un regolare titolo abilitativo.

Qualora il fabbricato sia stato realizzato in tutto o in parte abusivamente deve essere acquisito idoneo titolo in sanatoria preventivamente alla presentazione della denuncia di inizio attività o della richiesta di concessione edilizia riferita agli interventi di cui alla L. R. 4 del 2009.

Il titolo in sanatoria può derivare sia dall'ordinario procedimento di accertamento di conformità (L.R. 11 ottobre 1985, n° 23), sia dalla c.d. sanatoria straordinaria in materia di condono edilizio.

Si rende, pertanto, necessario che l'*iter* procedimentale relativo alle sanatorie ancora pendenti presso le amministrazioni competenti venga portato a conclusione entro ragionevoli limiti temporali, al fine di evitare che coloro che essendo nelle condizioni per ottenere l'atto in sanatoria possano essere pregiudicati dalla possibilità di beneficiare delle premialità volumetriche attribuite dal Capo primo della Legge.

L'espressione contenuta nel primo comma dell'art. 8 della Legge, *ove prescritto*, si riferisce al caso in cui l'immobile sia stato realizzato in un periodo di tempo nel quale l'edificazione non era condizionata, dalla normativa allora vigente, al preventivo conseguimento del titolo abilitativo. Una situazione che può interessare fabbricati edificati anteriormente all'approvazione della L. n° 1150 del 1942 e, parzialmente, costruzioni antecedenti alla L. n° 765 del 1967.

8.2. Gli incrementi volumetrici di cui al Capo primo della Legge, come detto, non possono applicarsi su immobili vincolati ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42; si tratta dei beni culturali vincolati ai sensi della legge n° 1089 del 1939 e, più in generale, degli immobili sottoposti a tutela perché di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico.

8.3. Gli interventi di ampliamento previsti negli articoli 2, 3 e 4 non sono ammessi su edifici ubicati in aree dichiarate, ai sensi del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, di elevata o molto elevata pericolosità idraulica (Hi3 e Hi4, rispettivamente artt. 27 e 28 del Piano) ovvero di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 e Hg4, artt. 31 e 32 del Piano).

8.4. Il terzo comma ammette la possibilità di cumulare le premialità volumetriche previste nel Capo primo con altri incrementi di volumetria derivanti da diverse disposizioni di legge o dagli atti di pianificazione comunale o regionale.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Deve ritenersi, inoltre, consentito beneficiare degli incrementi volumetrici concessi dagli artt. 2, 3 4, 5 e 6 ed avvalersi anche delle ordinarie potenzialità edificatorie del lotto, qualora le stesse non siano state sfruttate appieno.

È, invece, espressamente esclusa la possibilità di cumulare tra loro gli incrementi volumetrici attribuiti dalle singole disposizioni del Capo primo della legge, mentre sono cumulabili gli incrementi volumetrici del Capo primo con quelli contenuti nel Capo secondo della Legge 4.

8.5. Il quarto comma stabilisce che per poter usufruire dei premi volumetrici di cui agli artt. 2 e seguenti, le unità immobiliari debbano risultare al 31.03.2009 regolarmente accatastate presso le competenti Agenzie per il territorio.

E' previsto, in alternativa, che i lavori siano stati ultimati alla medesima data e le rispettive istanze di accatastamento presentate nel termine di trenta giorni dall'entrata in vigore della Legge.

A questo proposito va rilevato che l'ultimazione dei lavori al 31 marzo 2009 deve essere riferita esclusivamente agli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente, in quanto per quelli di demolizione e ricostruzione la data da considerare è quella del 31 dicembre 1989, fissata dall'art. 5 della Legge.

Il concetto di ultimazione dei lavori presuppone che le opere edili previste nel titolo che ha legittimato l'edificazione siano state completate alla data del 31 marzo 2009 per i fabbricati nei quali si intenda usufruire degli incrementi volumetrici di cui agli artt. 2, 3 e 4, ed alla data del 31 dicembre 1989 per gli immobili da demolire e ricostruire con premio di volumetria.

Non è, invece, necessario che in relazione agli immobili oggetto degli interventi sia stato ottenuto anche il relativo certificato di agibilità ovvero che sia stata effettuata la comunicazione di fine lavori antecedentemente alla presentazione della denuncia di inizio attività o della concessione edilizia.

Infatti, il preventivo accatastamento (o la presentazione della relativa istanza alle agenzie per il territorio competenti), nonché l'ultimazione dei lavori, sono oggetto di una dichiarazione del Direttore dei lavori da rendersi nelle forme dell'autocertificazione e da inserirsi nella documentazione allegata alla presentazione della denuncia di inizio attività o alla richiesta di concessione edilizia.

8.6. L'ultimo comma disciplina il mutamento della destinazione d'uso degli immobili interessati dagli interventi di cui al Capo primo della legge.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito qualora la nuova destinazione sia compatibile con le destinazioni previste dalla strumentazione urbanistica comunale, sia, cioè, ricompresa fra quelle astrattamente ammesse per la zona urbanistica nella quale è ubicato l'immobile.

Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che comportino variazioni in aumento dei rapporti previsti dal Decreto assessoriale n° 2266/U/ del 1983, o che siano in contrasto con la



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

normativa urbanistica comunale, salvo che non vengano cedute ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

9. ONERI

9.1. L'art. 9 detta una differente regolamentazione degli oneri concessori per quanto attiene gli interventi di ampliamento e per quelli di demolizione con ricostruzione.

Nel concetto di oneri di concessione va annoverato il c.d. "contributo di concessione" composto dalla somma delle due aliquote, una commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'altra riferita al costo di costruzione delle opere che si intendono realizzare.

9.2. Per quanto attiene alla concessione delle opere destinate alla residenza, il contributo di costruzione è disciplinato dagli artt. 16 e ss. del D.P.R. n° 380 del 2001, mentre riguardo alle opere o impianti destinati ad attività industriali, artigianali, dirette alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi è regolato dall'art. 19 del medesimo Decreto.

Gli oneri di urbanizzazione da prendere a riferimento sono quelli oggetto di aggiornamento in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, così come stabilito dall'art. 16, ai commi 5 e 6 del D.P.R. citato.

Analogamente, il costo di costruzione dovuto sarà quello conseguente all'adeguamento annuale che il Comune deve eseguire, anche autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione secondo gli accertamenti compiuti dall'ISTAT.

Qualora il Comune non abbia provveduto all'adeguamento degli oneri di concessione, l'interessato dovrà corrispondere quelli dovuti in forza delle disposizioni applicate in via ordinaria dall'ente locale, salvo la richiesta da parte del Comune di eventuali successive integrazioni a titolo di conguaglio.

9.3. Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento di cui al Capo primo della Legge regionale 4/2009, è previsto che gli oneri di concessione, attinenti sia al contributo per le opere di urbanizzazione sia al costo di costruzione, sono ridotti del 40% nell'ipotesi di prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo, mentre sono aumentati del 60% negli altri casi.

L'aumento è pari al 200% per gli ampliamenti degli edifici ad uso residenziale e servizi connessi alla residenza ubicati in zona urbanistica F turistica, ricadenti all'interno della fascia dei trecento metri dalla linea di battigia marina, ridotta a 150 nelle isole minori (art. 2, comma 5), ed agli immobili destinati all'esercizio di attività turistico-ricettiva situati in aree extraurbane, sempre nell'ambito della fascia costiera **predetta** (art. 4, comma 1).



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

In riferimento agli interventi di cui all'art. 5, il secondo comma dell'art. 9, per la determinazione dell'entità degli oneri dovuti, distingue il volume da realizzarsi in aumento conseguente all'incremento volumetrico concesso dalla Legge, dal volume preesistente ed oggetto di demolizione e successiva ricostruzione.

Gli oneri di concessione sono dovuti rispettivamente nella misura del 140% per la parte realizzata in ampliamento e del 60% per la parte oggetto di ricostruzione.

Nel caso di prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo gli oneri concessori, sia quelli riferiti alla ricostruzione che quelli riguardanti l'ampliamento, sono complessivamente ridotti del 40%.

9.4. Il quarto comma dell'art. 9 prevede che, decorso il termine di 36 mesi dall'entrata in vigore della legge senza che i lavori siano stati ultimati (1° novembre 2012), il titolare debba effettuare un ulteriore versamento in favore dell'ente locale degli oneri concessori nella misura del 50% del contributo di costruzione.

9.5. Infine, l'ultimo comma dell'art. 9 consente al Consiglio comunale di adottare, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge, un'applicazione degli oneri concessori in misura diversa rispetto a quanto stabilito nei precedenti commi dell'articolo.

Il termine previsto non ha carattere perentorio. Ragioni di correttezza e di equità consigliano l'adozione della deliberazione in data antecedente al rilascio del primo titolo abilitativo (denuncia di inizio attività o concessione edilizia) riferito agli interventi di cui al Capo primo della Legge.

La determinazione dell'entità degli oneri, infatti, attiene al momento del rilascio del titolo. Una deliberazione adottata in data successiva al rilascio di alcuni titoli potrebbe comportare una oggettiva disparità di trattamento tra i soggetti che hanno ottenuto il provvedimento abilitativo prima di quella delibera ed i soggetti che hanno conseguito il provvedimento successivamente.

10. NORME SULLA SEMPLIFICAZIONE DELLE PROCEDURE AMMINISTRATIVE IN MATERIA EDILIZIA.

10.1. I primi due commi dell'art. 10 regolamentano la c.d. "attività edilizia libera", elencando una serie di opere per l'esecuzione delle quali non è richiesto il preventivo ottenimento di alcun titolo abilitativo.

La realizzazione degli interventi è condizionata esclusivamente alla preventiva comunicazione all'amministrazione comunale competente dell'avvio dei lavori.

La comunicazione può essere effettuata anche per via telematica e deve contenere gli estremi delle autorizzazioni eventualmente necessarie secondo le normative di settore aventi incidenza sull'attività edilizia. In particolare, saranno oggetto di comunicazione gli estremi dei provvedimenti in materia di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, e tutela dei beni culturali e paesaggistici di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

In riferimento alle opere di manutenzione ordinaria, già disciplinate dall'art. 15 della L.R. n. 23 del 1985, l'interessato dovrà procedere alla preventiva comunicazione all'amministrazione competente, ai sensi dell'art. 10, primo e secondo comma, norme che, quindi, prevalgono sulle previgenti disposizioni.

La realizzazione delle opere interne rimane regolata dal secondo e terzo comma dell'art. 15 della L.R. n. 23 citata, in quanto le stesse non sono ricomprese nell'elencazione contenuta nell'art. 10. Contestualmente all'inizio dei lavori è, pertanto, necessario presentare una relazione asseverata a firma di un professionista abilitato alla progettazione (ex art. 15, terzo comma L.R. 23 del 1985).

Le norme riferite all'attività edilizia libera sono destinate ad integrare stabilmente il quadro normativo in materia edilizia e sono, pertanto, svincolate dai limiti temporali previsti per gli interventi di cui agli artt. 2 e ss. della Legge.

10.2. Il comma terzo dell'art. 10 della legge introduce misure di semplificazione dell'attività edilizia riguardanti specificamente gli interventi ai quali consegua un incremento volumetrico ai sensi del Capo primo della Legge.

Gli interventi di ampliamento sono assoggettati in via generale alla denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 14 *bis* della L.R. n. 23 del 1985, introdotto dalla L.R. n. 5 del 2003, e dall'art. 23 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Pertanto, il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per la presentazione della denuncia di inizio attività, dovrà presentare la documentazione ordinaria prevista nell'art. 23 del decreto citato e primariamente la relazione e gli elaborati progettuali con i quali il professionista abilitato asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e attesti il non contrasto con quelli adottati, tutti come derogati dalla Legge regionale n° 4 del 2009, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

Il professionista dovrà, altresì, asseverare la presenza di tutte le altre condizioni alle quali la Legge subordina la possibilità di eseguire gli interventi di ampliamento previsti negli artt. 2, 3 e 4.

Nella zona territoriale omogenea A la realizzabilità degli interventi è subordinata al preventivo ottenimento del provvedimento concessorio.

Il medesimo titolo edilizio è richiesto per intraprendere gli interventi di ampliamento degli immobili ubicati all'interno della fascia dei trecento metri dalla linea di battigia marina (ridotta a 150 nelle isole minori), in zone territoriali omogenee E o F.

Sono parimenti assoggettati a concessione gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti nell'art. 5.

In sede di presentazione della denuncia di inizio attività, nonché della richiesta volta ad acquisire la concessione edilizia, dovrà, inoltre, essere dichiarata la sussistenza dei requisiti in materia di contenimento dei consumi energetici di cui al D.Lgs. 192 del 2005 come richiamati nelle disposizioni della Legge n. 4 del 2009.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Sarà oggetto di attestazione anche la presenza dei presupposti di ammissibilità degli interventi riferiti all'accatastamento ed all'ultimazione dei lavori, da rendersi mediante apposita autocertificazione. Si rinvia in proposito alle considerazioni esposte al punto 8.5.

Gli interventi di ampliamento (artt. 2, 3, 4 e 6) o di demolizione e ricostruzione (art. 5 e 6) che abbiano ad oggetto fabbricati destinati all'esercizio di attività economiche e produttive di beni e servizi, ai sensi dell'art. 1, comma 16 della L.R. 5 marzo 2008, n. 3, seguono il procedimento previsto nei successivi commi del predetto articolo.

La presentazione delle istanze e della dichiarazione autocertificativa, da rendersi nelle forme stabilite dall'art. 1, comma 21 della L.R. 3 del 2008, deve avvenire tramite lo Sportello unico per le attività produttive (SUAP).

Il contenuto della dichiarazione autocertificativa deve tener conto delle previsioni della L.R. n. 4 del 2009. Pertanto, oggetto di autocertificazione sarà la conformità del progetto agli aspetti urbanistici ed edilizi, come derogati dalla Legge regionale n° 4, nonché la conformità delle opere alle norme contenute nella medesima legge ed, infine, la sussistenza delle altre condizioni alle quali il Capo primo subordina la realizzabilità degli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione.

La dichiarazione deve essere accompagnata dai necessari elaborati progettuali.

La ricevuta rilasciata a seguito della presentazione della dichiarazione autocertificativa, unitamente alla relativa documentazione, decorsi venti giorni dalla data di presentazione, costituisce titolo edilizio ed abilita alla realizzazione delle opere secondo quanto previsto dal comma 22 dell'art. 1 citato. Sono fatte salve le eccezioni previste nel successivo comma 24 sempre dell'art. 1 della L.R. 3 del 2008.

10.3. Il quarto comma dell'art. 10 stabilisce che le norme contenute negli artt. 2, 3, 4 e 5 hanno un'efficacia temporale limitata. La presentazione all'amministrazione comunale della denuncia di inizio attività ovvero della richiesta di concessione edilizia dovrà essere effettuata entro il termine perentorio di 18 mesi dalla data di entrata in vigore della legge, ossia entro il 1° maggio 2011.

I lavori dovranno essere ultimati al 1° novembre 2012 ed entro il medesimo termine dovrà essere presentata la comunicazione di fine lavori; oltre tale data sarà dovuta una maggiorazione del 50% del costo complessivo di costruzione.

10.4. Gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione ricadenti su aree tutelate ai sensi dell'art. 142, ovvero 136 e 143, comma 1, lett. d) e 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42, richiedono la preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del medesimo Decreto.

Il provvedimento autorizzativo è rilasciato dall'organo comunale competente ai sensi della L.R. 12 agosto 1998, n. 28, qualora l'amministrazione comunale abbia i requisiti per l'esercizio della funzione autorizzatoria in materia paesaggistica.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Per gli interventi riguardanti immobili localizzati nella fascia extraurbana dei 300 metri dalla linea di battigia (ridotta a 150 nelle isole minori) o nel centro storico, nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 5 della Legge, il nulla osta paesaggistico è, in ogni caso, emesso dai competenti Uffici tutela dell'amministrazione regionale.

10.5. Il comma settimo dell'articolo 10 prevede che le amministrazioni comunali trasmettano allo scrivente Assessorato i dati tecnici e amministrativi relativi alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio originate dall'applicazione del Capo primo della Legge.

La Giunta regionale emanerà al riguardo apposite direttive anche al fine di uniformare e comporre le informazioni provenienti dalle diverse amministrazioni comunali.