



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Disegno di legge concernente "Modifiche e integrazioni 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) e Norme per la semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia e paesaggistica – Modifiche alla legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 (Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del d.p.r. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del d.p.r. 19 giugno 1979, n. 348) e alla legge regionale 14 maggio 1984 n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive)".

Testo ddl

Articolo 1

Modifiche e integrazioni alla Legge Regionale 23 ottobre 2009, n. 4.

1. Alla Legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, sono apportate le modifiche ed integrazioni di cui al presente articolo.
2. All'articolo 2, sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) al comma 2, lettera a), le parole: "da utilizzare come sue pertinenze" sono soppresse.
 - b) al comma 2, lettera b), alinea, la parola: "pluripiano" è sostituita dalle seguenti "composte da più unità immobiliari"
 - c) al comma 2, lettera b), n.1), le parole "nel caso di copertura prevalentemente piana dell'edificio" sono soppresse;
 - d) al comma 2, il capoverso: "Gli incrementi previsti nei punti 1), 2), e 3), possono essere realizzati anche dai singoli proprietari purché venga dimostrato, mediante un progetto complessivo, il coerente inserimento dell'ampliamento nel contesto architettonico dell'edificio e rispettate le distanze tra pareti prospicienti come previsto dagli strumenti urbanistici comunali vigenti. Gli incrementi volumetrici così realizzati costituiscono pertinenza inscindibile dell'unità immobiliare principale e non possono essere alienati separatamente ad essa" è sostituito dal seguente:
"Gli incrementi di cui ai numeri 1), 2), e 3) possono essere realizzati in ognuna delle unità immobiliari, compatibilmente con le leggi che disciplinano il condominio degli edifici, purché venga dimostrato, mediante un progetto complessivo, il coerente inserimento dell'incremento volumetrico nel contesto architettonico dell'edificio.";
 - e) al comma 2, la lettera c) è sostituita dalla seguente: "c) nel caso di tipologie edilizie a schiera gli adeguamenti e incrementi possono essere realizzati, in ognuna delle unità immobiliari, mediante



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

realizzazione di nuovi corpi di fabbrica separati dal fabbricato principale, in ampliamento nei diversi piani o mediante sopraelevazione, purché venga dimostrato il coerente inserimento dell'ampliamento nel contesto architettonico del complesso edilizio”;

f) al comma 4 dopo le parole “, e i 2000 metri dalla linea di battigia,” sono aggiunte le seguenti: “ridotti a 1000 metri nelle isole minori,”;

g) al comma 5 le parole: “esclusivamente e limitatamente agli edifici di cui al comma 2, lettera a),” sono soppresse;

h) il comma 6 è sostituito dal seguente:

“6. Gli ampliamenti realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dall’unità immobiliare principale prima che siano decorsi dieci anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori”.

i) al comma 7, le parole: “approvata perentoriamente entro il termine di novanta giorni dall’entrata in vigore della presente legge.” sono soppresse;

l) alla fine del comma 8, è aggiunto il seguente periodo: “Tale condizione è riferita alla superficie dell’immobile prima della realizzazione dell’ampliamento.”;

3. All’articolo 3 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) Dopo il comma 2, è inserito il seguente:

“2 bis. Nella fascia tra i 300 e i 2000 metri dalla linea di battigia, ridotti rispettivamente a 150 e 1000 metri nelle isole minori, è consentito l’adeguamento e l’incremento volumetrico degli immobili destinati ad uso residenziale fino al 20 per cento della volumetria esistente al 31 marzo 2009, a condizione che siano previsti interventi di riqualificazione dell’intera unità immobiliare oggetto dell’intervento e tali da determinare una riduzione di almeno il 15 per cento del fabbisogno di energia primaria oppure si dimostri che l’unità immobiliare rientra nei parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche e integrazioni. Oltre la fascia dei 2000 metri, ovvero 1000 metri nelle isole minori, è consentito, nel rispetto delle condizioni di cui al presente comma, l’adeguamento e l’incremento volumetrico fino al 30 per cento.”

b) Il comma 5 è soppresso.

4. Alla fine del comma 6, dell’articolo 5, è aggiunto il seguente periodo: “Tale contrasto è espressamente dichiarato con delibera del consiglio comunale del comune competente.”

5. All’articolo 7, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo il comma 1, è aggiunto il seguente:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

“1 bis I pareri di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono resi dalla Commissione nel termine di sessanta giorni decorrenti dal ricevimento dell'istanza. Decorso il termine senza che sia stato comunicato il parere, la valutazione si intende positiva a tutti gli effetti di legge. Il termine può essere sospeso per una sola volta e per il tempo strettamente necessario qualora vengano rappresentate esigenze istruttorie, ovvero si renda necessario l'acquisizione di informazioni o di documentazione.”

b) Al comma 3, il periodo: “Con successiva legge regionale è disciplinata la corresponsione, ai componenti, di eventuali compensi.” è sostituito dal seguente:

“Al Presidente e ai componenti della Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica spetta il trattamento economico di missione ed il rimborso delle spese di viaggio nella misura prevista dall'articolo 6, comma 8, della legge regionale n. 20 del 1995”.

6. All'articolo 8, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 2, le parole: “di cui agli articoli 2, 3 e 4”, sono così sostituite: “di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6”;

b) il comma 4 è sostituito dal seguente:

“4. Alla data del 31 marzo 2009 le unità immobiliari interessate dagli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 della presente legge devono risultare completate nell'ingombro volumetrico con la realizzazione delle murature perimetrali e della copertura. Il rispetto della presente disposizione è attestato mediante asseverazione da parte di un professionista abilitato. Nei casi in cui gli interventi di adeguamento ed incremento previsti dall'articolo 2 riguardino fabbricati la cui costruzione sia stata intrapresa entro il 31 marzo 2009 in forza di regolare concessione edilizia e i lavori siano stati sospesi a seguito di sequestro giudiziario poi annullato o revocato, per volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, si intende quella realizzata entro la data di entrata in vigore della presente legge”;

c) il comma 5 è sostituito dal seguente:

“5. Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili interessati dagli interventi previsti negli articoli 2, 3, 4, 5 e 6, è ammesso nel rispetto delle disposizioni previste negli strumenti urbanistici vigenti.”;

d) dopo il comma 5 bis, è aggiunto il seguente:

“5 ter Gli incrementi volumetrici di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 sono realizzati in deroga alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali vigenti ed in deroga alle vigenti disposizioni normative regionali. In particolare possono essere superati gli indici massimi di fabbricabilità, i limiti di altezza, distanza, veduta, le superfici minime di intervento, i rapporti di copertura. È in ogni caso fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice civile e i diritti dei terzi”



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

7. All'articolo 10, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) alla fine del comma 2, è aggiunto il seguente periodo: "Limitatamente agli interventi di cui alla lett. b), comma 1, la comunicazione deve essere accompagnata da una relazione tecnica provvista di data certa a firma di un tecnico abilitato";

b) il comma 4 è così sostituito: "La denuncia di inizio attività o l'istanza volta all'ottenimento della concessione edilizia devono essere presentate improrogabilmente entro il 30 giugno 2012 e la comunicazione di fine lavori entro diciotto mesi decorrenti da tale data".

8. All'articolo 13, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, lettera d), dopo le parole: "all'interno della fascia dei 2000 metri dalla linea di battigia," sono aggiunte le seguenti: "e, per le isole minori, entro i 500 metri dalla linea di battigia,";

b) al comma 1, dopo la lettera e), è inserita la seguente:

"e bis) nelle zone territoriali omogenee E (agricola) trovano applicazione le disposizioni del Decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole). Il frazionamento degli immobili destinati a residenza è ammesso nel rispetto delle medesime disposizioni;"

c) al comma 1, la lett. f), è sostituita dalla seguente: "f) nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai piani paesaggistici regionali, sono consentiti interventi di trasformazione del territorio e degli edifici esistenti, compresa la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, all'interno delle aree ricomprese nella fascia di larghezza pari a 100 metri, ove prevista, dei beni paesaggistici ed identitari, come definiti dall'articolo 1 della legge regionale 4 agosto 2008, n. 13 (Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari). Sono altresì ammessi interventi di trasformazione degli stessi beni. Tali interventi qualora interessino beni paesaggistici, o ricadano all'interno della relativa fascia, sono consentiti esclusivamente a condizione che si ottenga preventivamente l'autorizzazione paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni. Gli stessi interventi riferiti ai beni identitari, ovvero alla relativa fascia, sono ammessi esclusivamente a condizione che ottengano, in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo da parte della competente amministrazione comunale, la positiva valutazione sulla compatibilità dell'intervento con i valori paesaggistici oggetto di tutela, ad eccezione degli interventi di cui alle lett. a), b) e c) dell'art. 149 del Decreto legislativo n° 42 del 2004 per i quali non è richiesta alcuna valutazione;"

d) alla fine del comma 2, è inserito il seguente periodo: "Tale verifica non è necessaria per gli interventi previsti nel comma 1, lett. d), primo capoverso, nell'ipotesi in cui le opere di urbanizzazione primaria di cui allo strumento attuativo siano state legittimamente realizzate per



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

almeno il cinquanta per cento, ovvero siano stati realizzati gli interventi edilizi per almeno il cinquanta per cento della volumetria complessiva programmata”.

9. La rubrica del Capo III è così sostituita:

“Norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente”

10. Alla fine del comma 6, dell’art. 15, è inserito il seguente periodo: “Il recupero abitativo dei sottotetti nelle sole zone territoriali omogenee B è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti. In ogni caso l’altezza interna massima al colmo e alla gronda è fissata rispettivamente in 3,50 metri e in 1,30 metri.”.

11. Dopo l’articolo 15 è aggiunto il seguente:

“15 bis (Riutilizzo dei piani seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra)

1. La Regione promuove il recupero a fini abitativi dei seminterrati localizzati nelle zone territoriali omogenee B (completamento residenziale) e C (espansione residenziale), con l’obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

2. Il recupero a fini abitativi dei seminterrati esistenti è consentito a condizione che abbiano, alla data di entrata in vigore della presente legge, un’altezza minima non inferiore a metri 2.40, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo e nel rispetto delle prescrizioni igienico sanitarie riguardanti l’abitabilità, nonché delle seguenti condizioni:

a) aperture per la ventilazione naturale non inferiori ad 1/8 della superficie del pavimento, ovvero realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d’aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;

b) adeguati livelli di illuminazione raggiungibili anche mediante sistemi artificiali.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi dei piani pilotis e dei locali siti al piano terra a condizione che siano rispettate le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti l’agibilità previste dai vigenti regolamenti.

4. Gli interventi previsti nel presente articolo e quelli di cui all’articolo 15 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all’articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modificazioni ed integrazioni. Qualora sia dimostrata l’impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del Consiglio comunale. I relativi introiti sono destinati alla realizzazione di nuove aree da adibire a parcheggio”.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

12. Dopo l'art. 16 è aggiunto il seguente:

"16 bis (Norma finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dall'applicazione della presente legge, valutati in 30.000 euro annui, si fa fronte con quota parte delle risorse stanziata in conto dell'U.P.B. S 01.03.003 del bilancio della Regione per l'anno 2011 e per gli anni 2012 – 2013 e in quelle corrispondenti dei bilanci per gli anni successivi."

Articolo 2

Norme per la semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia e paesaggistica

1. Alla legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 (Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348) sono apportate le modificazioni di cui ai commi 2, 3 e 4.

2. All'articolo 3 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) La lettera c), del comma 1, è così sostituita:

"c) gli interventi previsti negli strumenti di attuazione di cui all'art. 21 della Legge regionale 22 dicembre 1989, n° 45, approvati ai sensi dell'art. 9, comma 5, della presente legge;"

b) dopo la lettera h), del comma 1, è aggiunta la seguente:

i) gli interventi di lieve entità soggetti al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica;

c) dopo il comma 2, è inserito il seguente:

"2 bis. I provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 167 commi 4 e 5 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni, compresi i provvedimenti di irrogazione delle relative sanzioni, che hanno per oggetto le opere e i lavori previsti dal precedente comma 1, sono rilasciati dall'organo comunale."

3. Dopo l'articolo 5 è inserito il seguente:

"5 bis (Semplificazione delle procedure di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità)

1. In sede di prima applicazione, gli interventi di lieve entità da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela di cui alla parte III del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, ed indicati nell'elenco allegato al D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

di lieve entità, a norma dell'art. 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni), sempre che comportino un'alterazione dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, sono assoggettati al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica così come disciplinato nel regolamento emanato con il citato decreto presidenziale.

2. La Giunta regionale con apposita direttiva, da adottarsi mediante deliberazione, individua i casi e disciplina il procedimento di autorizzazione paesaggistica semplificata in conformità ai principi contenuti nel D.P.R. n. 139 del 9 luglio 2010”.

4. All'articolo 9 sono apportate le seguenti modificazioni

a) al comma 1, dopo le parole “dal loro deposito” sono aggiunte le seguenti:

“, corredate dalla attestazione dell'amministrazione comunale sulla conformità dell'intervento progettato ai vigenti strumenti urbanistici comunali.” ;

b) i commi 2, 3, 4 sono soppressi.

5. Alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 “Norme per la classificazione delle aziende ricettive”, sono apportate le modifiche di cui al seguente comma.

1. Il comma 4bis dell'art. 6, introdotto dalla Legge regionale 7 agosto 2009, n° 3 è sostituito dal seguente:

“Fatto salvo quanto previsto nel presente articolo, nelle aziende ricettive all'area aperta, regolarmente autorizzate e nei limiti della ricettività autorizzata, gli allestimenti mobili di pernottamento, quali tende, roulotte, caravan, mobil-home, maxicaravan o case mobili e pertinenze ed accessori funzionali all'esercizio dell'attività, sono diretti a soddisfare esigenze di carattere turistico meramente temporanee e, anche se collocati in via continuativa, non costituiscono attività rilevante a fini urbanistici, edilizi e paesaggistici. A tal fine i predetti allestimenti devono:

a) conservare i meccanismi di rotazione in funzione;

b) non possedere alcun collegamento di natura permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche, gli accessori e le pertinenze devono essere rimovibili in ogni momento”.

Art. 3

Entrata in vigore

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