



## 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)".

### Relazione

Il disegno di legge in oggetto contiene una serie di modifiche e integrazioni alla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, con la quale la Regione ha inteso riavviare il processo economico mediante il rilancio delle attività edilizie favorendo interventi di recupero e riuso del territorio, allo scopo di riqualificare il patrimonio edilizio esistente e contenere il consumo di nuove aree non urbanizzate.

Le modifiche ed integrazioni proposte si muovono su due direttrici di fondo.

Anzitutto si è cercato di affrontare le problematiche segnalate con maggiore frequenza dalle amministrazioni locali e dagli operatori del settore, nel corso di questo primo anno di applicazione della legge, problematiche che hanno inciso su una piena e compiuta attuazione della volontà del legislatore.

Le modifiche consentiranno di pervenire ad una agevole ed uniforme interpretazione del disposto normativo su tutto il territorio regionale ed avviare quello sviluppo economico al quale era finalizzato l'intervento legislativo del 2009.

La seconda tiene conto delle proposte emerse nella IV Commissione del Consiglio regionale in occasione della discussione del precedente disegno di legge di modifica, per approdare ad un testo normativo condiviso negli obiettivi e nelle modalità con cui gli stessi vengono perseguiti.

Il disegno di legge contiene, altresì, una serie di disposizioni volte alla semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia e paesaggistica apportando modifiche alla legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 e alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, nell'ottica di una maggiore efficienza amministrativa e di una dell'accelerazione dei tempi di ottenimento dei titoli abilitativi, ai quali, è appena il caso di osservare, è strettamente legato il processo economico-produttivo.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Le modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 4 del 2009 sono tutte riportate nel primo articolo del disegno di legge, che si suddivide in 12 commi.

Il comma 2 apporta le modifiche all'art. 2 della legge n. 4 (Interventi di ampliamento e adeguamento del patrimonio edilizio esistente) è articolato nelle lettere che vanno dalla "a" alla "i" ed interviene nei commi 2, 4, 5, 6, 7 e 8 del richiamato art. 2 con modificazioni prevalentemente di forma, integrando e sopprimendo alcuni degli incisi che hanno destato maggiori perplessità interpretative ovvero eliminando punti che hanno limitato le possibilità applicative della legge. Il riferimento è in particolare al termine perentorio di novanta giorni entro il quale doveva adottarsi la deliberazione del consiglio comunale di cui al settimo comma dell'art. 2, finalizzata ad individuare all'interno dei centri storici gli immobili aventi meno di cinquant'anni ed in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto.

La modifica porta alla soppressione di quel termine e consente, in presenza sempre della predetta deliberazione, di intervenire e beneficiare delle premialità volumetriche connesse con le opere di riqualificazione anche negli immobili ubicati nei centri storici dell'Isola.

Il comma 3 porta due modifiche all'art. 3 della legge n. 4 (Interventi di ampliamento per le costruzioni in zona agricola), la prima introduce un comma aggiuntivo prevedendo una premialità ulteriore per quei fabbricati ad uso residenziale collocati oltre la fascia dei trecento metri dalla linea di battaglia a condizione che si persegua la riqualificazione energetica dell'intero edificio. La seconda, che sopprime il quinto comma dell'art. 3, va letta in coordinamento con il successivo comma 9, lett. b), dove la disposizione viene sostanzialmente riproposta in una più corretta collocazione sistematica.

Il comma 4 interviene sull'art. 5 della legge n. 4 (Interventi di demolizione e ricostruzione), introducendo, per i centri storici, una disposizione analoga a quella prevista in caso di ampliamento (art. 2 della legge), ovvero la deliberazione del consiglio comunale finalizzata all'individuazione degli immobili, aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri storici del contesto; i soli sui quali sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione.

Il comma 5, apporta le modifiche all'art. 7 (Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica), introducendo un termine entro il quale la Commissione deve pronunciarsi e disciplinando il compenso spettante ai componenti la Commissione.

Il comma 6 interviene sull'art. 8 (Condizioni di ammissibilità degli interventi).

La lett. a) estende il divieto di applicazione della L.R. n. 4 del 2009, relativo ai casi di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata, anche agli interventi di demolizione e ricostruzione ed agli interventi sul patrimonio edilizio pubblico.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

La lett. b) precisa che alla data del 31 marzo 2009 le unità immobiliari interessate dagli interventi dovevano essere completate nell'ingombro volumetrico, chiarendo uno dei passaggi del precedente articolato normativo più controversi; la lettera c) chiarisce possibilità e termini del mutamento di destinazione d'uso degli immobili interessati dagli interventi del Capo I della Legge; mentre la lett. d) precisa che tutti i gli interventi che beneficiano delle premialità volumetriche ricollegate al Capo primo della legge possono essere realizzati in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e delle norme regionali.

Il comma 7 interviene sull'art. 10 della Legge (Norme sulla semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia), prevedendo, alla lett. a), che per gli interventi di manutenzione straordinaria la comunicazione debba essere accompagnata da una relazione a firma di un tecnico abilitato; mentre la lett. b) chiarisce il contenuto del quarto comma e fissa il termine del 30 giugno 2012, entro il quale devono improrogabilmente essere presentate le istanze volte all'ottenimento del titolo abilitativo per gli interventi che intendono usufruire dei benefici della L.R. n. 4/2009.

Il comma 8 modifica l'art. 13 (Disciplina degli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale): alla lett. a) apporta aggiustamenti di carattere formale al fine di coordinare la disposizione con la L.R. 25 novembre 2004, n. 8; alla lett. b) ripropone il contenuto del quinto dell'art. 3, in armonia con le finalità perseguite dal legislatore regionale; mentre la lett. c) si limita a riformulare la disposizione riferita a beni paesaggistici e beni identitari, nonché alla rispettiva fascia di rispetto, chiarendo alcuni punti che avevano destato perplessità; la lett. d), infine, per quanto attiene agli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al piano paesaggistico, rimodula il procedimento di verifica di coerenza delle volumetrie programmate negli strumenti urbanistici attuativi, prevedendo che, nei comuni non dotati di PUC, di cui alla L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, per i piani attuativi già in parte realizzati, in cui vi è stata, quindi, compromissione del territorio, tale verifica non è richiesta.

Il comma 9 sostituisce la rubrica del Capo III della legge, in modo da conferire alle disposizioni nello stesso contenute sistematicità.

Il comma 10 modifica l'art. 15 (Utilizzo del patrimonio edilizio e recupero dei sottotetti) chiarendo che nella sola zona territoriale omogenea "B" gli interventi di recupero sono ammessi anche in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico, fissando comunque limiti di altezza massima.

Il comma 11 introduce l'art. 15 bis (Riutilizzo dei piani seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra) riproponendo una disposizione che era stata inserita dalla Commissione nel corso della discussione del precedente disegno di legge.

Il comma 12 detta la norma finanziaria prevedendo la relativa copertura.



## **REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

L'articolo 2 detta le norme per la semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia apportando modifiche alla L.R. 12 agosto 1998, n. 28 (Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'art. 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480 e delegate con l'art. 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348), e alla L.R. 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive).

I commi 2, 3 e 4 chiariscono alcuni passaggi della legge, ampliano le competenze dell'amministrazione comunale in materia di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ed, inoltre, abrogano alcuni commi dell'art. 9 ormai desueti in quanto superati dalle nuove previsioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Si introduce, infine, un nuovo articolo, il 5 bis, che recepisce il D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 in materia di semplificazione delle procedure di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, e si attribuisce alla Giunta regionale la funzione di adottare con apposita direttiva la disciplina del procedimento di autorizzazione semplificato in conformità ai principi del citato regolamento.

Per finire il comma 5 interviene sulla L.R. 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive), sostituendo il comma 4 bis, introdotto dalla L.R. 7 agosto 2009, n. 3, e detta una disciplina speciale per la collocazione degli allestimenti mobili di pernottamento all'interno delle strutture ricettive all'aria aperta regolarmente autorizzate, conformemente a quanto previsto in altre regioni d'Italia.

L'articolo 3, infine, fissa l'entrata in vigore della legge nel giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.