

# CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

## XIV LEGISLATURA

### DISEGNO DI LEGGE N. 265/A

presentato dalla Giunta regionale,  
su proposta dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica,  
RASSU

il 18 marzo 2011

*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 DPR 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del DPR 19 giugno 1979, n. 348) e alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive)*

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

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 accelerazione dei tempi di ottenimento dei titoli abilitativi, ai quali, è appena il caso di osservare, è strettamente legato il processo economico-produttivo.

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

Il comma 2, che apporta le modifiche all'articolo 2 della legge n. 4 del 2009 (Interventi di ampliamento e adeguamento del patrimonio edilizio esistente) è articolato nelle lettere che vanno dalla "a" alla "l" ed interviene nei commi 2, 4, 5, 6, 7 e 8 del richiamato articolo 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 comma 7 dell'articolo 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'articolo 3 della legge n. 4 del 2009 (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 battigia a condizione che si persegua la riqualificazione energetica dell'intero edificio. La seconda, che sopprime il comma 5 dell'articolo 3, va letta in coordinamento con il successivo comma 9, lettera b), dove la disposizione viene sostanzialmente riproposta in una più corretta collocazione sistematica.

Il comma 4 interviene sull'articolo 5 della legge n. 4 del 2009 (Interventi di demolizione e ricostruzione), introducendo, per i centri storici, una disposizione analoga a quella prevista in caso di ampliamento (articolo 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'articolo 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'articolo 8 (Condizioni di ammissibilità degli interventi).

La lettera a) estende il divieto di applicazione della legge regionale 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.

La lettera 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 lettera d) precisa che tutti i gli interventi che beneficiano delle premialità volumetriche ricollegate al capo I della legge possono essere realizzati in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e delle norme regionali.

Il comma 7 interviene sull'articolo 10 della legge (Norme sulla semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia), prevedendo, alla lettera a), che per gli interventi di

manutenzione straordinaria la comunicazione debba essere accompagnata da una relazione a firma di un tecnico abilitato; mentre la lettera b) chiarisce il contenuto del comma 4 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 legge regionale n. 4 del 2009.

Il comma 8 modifica l'articolo 13 (Disciplina degli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale): alla lettera a) apporta aggiustamenti di carattere formale al fine di coordinare la disposizione con la legge regionale 25 novembre 2004, n. 8; alla lettera b) ripropone il contenuto del comma 5 dell'articolo 3, in armonia con le finalità perseguite dal legislatore regionale; la lettera 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 lettera 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 legge regionale 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'articolo 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'articolo 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.

L'articolo 2 detta le norme per la semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia apportando 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 DPR 22 maggio 1975, n. 480 e delegate con l'articolo 57 del DPR 19 giugno 1979, n. 348), e alla legge regionale 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'articolo 9 ormai desueti in quanto superati dalle nuove previsioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Si introduce, infine, un nuovo articolo, il 5 bis, che recepisce il decreto del Presidente della Repubblica 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 legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive), sostituendo il comma 4 bis, introdotto dalla legge regionale 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.

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE DELLA QUARTA COMMISSIONE PERMANENTE ASSETTO GENERALE DEL TERRITORIO - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE - URBANISTICA - VIABILITÀ E TRASPORTI - NAVIGAZIONE E PORTI - EDILIZIA - LAVORI PUBBLICI

composta dai consiglieri

SANNA Matteo, Presidente e relatore di maggioranza - MORICONI, Vice Presidente - LOTTO, Segretario e relatore di minoranza - BARDANZELLU - CONTU Felice - CUGUSI - MANCA - MELONI Francesco - MURGIONI - PERU - SANNA Giacomo - STOCHINO

### *Relazione di maggioranza*

*On.le Sanna Matteo*

*pervenuta il 19 settembre 2011*

Come sappiamo, una grave crisi socio-economica, dai risvolti non ancora ben definiti, sta interessando il sistema economico mondiale e, come agevolmente intuibile, ciò ha avuto ripercussioni rilevanti anche sull'economia della Sardegna. È pertanto necessario affrontare il momento attuale con misure straordinarie, frutto di strategie urgenti, ma efficaci e condivise, che consentano non solo il raggiungimento degli auspicati benefici nel breve periodo, ma siano capaci di produrre effetti positivi anche nel medio e lungo periodo. D'altra parte, la crisi economica e il rallentamento dello sviluppo, sono stati, in Sardegna, accentuati da alcune scelte operate nella passata legislatura. La Quarta Commissione consiliare permanente, dopo aver effettuato un'attenta analisi degli effetti prodotti dalla legge regionale n. 4 del 2009, ha cercato di affrontare le problematiche emerse con frequenza nell'applicazione della legge, problematiche che hanno inciso sulla piena e compiuta volontà del legislatore. In tale ottica il testo esitato dalla Commissione è finalizzato a chiarire gli aspetti critici che sono emersi, consentendo una chiara ed omogenea applicazione normativa su tutto il territorio regionale.

La Commissione si è soffermata proprio sulle difficoltà applicative e sulle criticità che sono emerse nei mesi di vigenza della legge regionale n. 4 del 2009.

Durante questi mesi sono emerse con forza le difficoltà delle amministrazioni locali, degli operatori economici ed anche di privati cittadini, che hanno con incessante forza evidenziato le enormi difficoltà riscontrate nell'interpretazione delle norme del Piano paesaggistico e nell'attuazione del medesimo, testimoniate dalla brusca frenata della pianificazione locale che ha avuto ripercussioni negative su tutto il sistema socio-economico dell'Isola.

Da tutte le parti è stata con forza evidenziata la necessità di mettere mano all'impalcato normativo vigente, al fine di ridare regole certe e consentire la ripresa del sistema socio-economico, nel rispetto dell'esigenza primaria di tutela e salvaguardia del paesaggio.

In Commissione è emersa la necessità di proroga della legge per almeno un anno a causa delle difficoltà interpretative esposte in premessa.

Il testo in discussione contiene 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 accelerazione dei tempi di ottenimento dei titoli abilitativi ai quali, è appena il caso di osservare, è strettamente legato il processo economico-produttivo.

La Commissione ha introdotto una norma inerente l'utilizzo dei seminterrati, riproponendo di fatto una disposizione che era già stata inserita dalla stessa nel precedente disegno di legge.

Al fine poi 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, la Commissione ha inserito un comma apposito. Appare senz'altro riduttivo l'inquadramento del testo in esame nel cosiddetto "piano casa"; le disposizioni di cui si chiede l'approvazione vanno, infatti, considerate nell'ambito di una strategia di più ampio respiro.

Gli interventi previsti nel testo in esame sono, in conclusione, volti ad avviare un processo dinamico di tutela, gestione e valorizzazione che, a partire dalla fragilità dei paesaggi costieri, valuti le interazioni e gli impatti sul sistema ambiente, fermo restando il primario obiettivo del mantenimento e della valorizzazione dello stesso quale risorsa strategica.

Si tratta di un importante passo avanti verso un processo di cambiamento che dovrà, anzitutto, essere di tipo culturale. Intendiamo infatti proporre una visione non più solo vincolistica, con norme di tipo prevalentemente coercitivo, ma vista la singolarità e complessità dei territori e, più in generale, del paesaggio isolano, identificare elementi di tutela e di interesse paesaggistico, al fine di orientare le trasformazioni dei sistemi urbani e rurali della nostra Regione. Una tutela di tipo dinamico, caratterizzata da un chiaro disposto normativo di base, che consenta di integrare anche gli atti di pianificazione di diversa natura e scala, superando le difficoltà e incertezze che hanno contraddistinto la prima fase, di applicazione, da parte dei comuni, del Piano paesaggistico regionale e della legge regionale n. 4 del 2009.

### *Relazione di minoranza*

*On.le Lotto*

*pervenuta il 22 settembre 2011*

Ancora una volta il Consiglio regionale viene chiamato a discutere di un disegno di legge riguardante il tema delle "disposizioni straordinarie per il sostegno all'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo". Argomento già ampiamente discusso in quest'Aula nell'estate 2009, quando a seguito di un lungo e contrastato dibattito, venne approvata la legge regionale n. 4 del 2009.

L'iniziativa prese avvio dal "piano casa" promosso a livello nazionale dal Governo Berlusconi, cui fece seguito la conferenza Stato-regioni che delineò i caratteri principali che dovevano

contraddistinguere i piani che le regioni erano chiamate a varare. Già dalle prime battute emerse chiaro un problema di fondo: il Governo aveva creato un "bisogno" (la possibilità per ciascun cittadino di effettuare interventi di ampliamento degli immobili al di fuori della pianificazione urbanistica in vigore) al quale altri, regioni e comuni, avrebbero dovuto dare risposta. E la Regione ha affrontato il tema andando ben oltre quanto fatto dalle altre regioni, amplificando gli effetti deleteri della proposta governativa.

Già durante la discussione della legge regionale n. 4 del 2009, denunciavamo infatti alcune delle principali criticità che con la presente proposta non vengono assolutamente superate e che in alcuni casi vengono addirittura ulteriormente aggravate. Anche in questo caso, come in occasione della discussione del disegno di legge n. 93 (II° piano casa) che non superò il vaglio di quest'Aula, ci troviamo di fronte ad una legge migliorativa che non migliora.

Ci riferiamo in particolare alla assenza di qualsiasi intervento per rispondere alla esigenza reale di vasti strati di popolazione che non dispongono di alcun alloggio verso i quali la Regione dimostra in questi anni assoluto disinteresse. Una legge quindi che guarda a chi la casa ce l'ha già ed ignora del tutto coloro che ne sono privi.

Una legge, la n. 4 del 2009, che rimette in discussione alcuni capisaldi fondamentali dell'urbanistica e, con il superamento delle previsioni degli strumenti urbanistici delle nostre amministrazioni locali, comporta un vero e proprio esproprio delle competenze comunali in materia di urbanistica, vanificando il senso e gli sforzi di una corretta pianificazione. Si interviene così in modo brutale nella delicata sfera dei rapporti tra la Regione ed i comuni, minando alla base l'autonomia degli stessi, azzerando anni di confronto politico-culturale che hanno portato le popolazioni a storiche acquisizioni e conquiste di civiltà, rappresentate dalla generale consapevolezza della importanza della pianificazione urbanistica come strumento di crescita ordinata e razionale delle nostre comunità.

In molte parti del provvedimento, inoltre, venivano previste norme che aggiravano il Piano paesaggistico (PPR) vigente prevedendo la possibilità di intervento in aree vincolate dallo strumento paesaggistico regionale. Si venivano a creare le condizioni per vanificare le norme di tutela del nostro territorio e a creare altresì le premesse per una generale difficoltà o impossibilità di applicazione del dispositivo di legge, con il concreto materializzarsi di avversi pronunciamenti da parte del Tribunale amministrativo regionale per la Sardegna, come di fatto è poi accaduto.

Una ulteriore critica da noi espressa a suo tempo nei confronti della proposta della Giunta e del testo approvato il 23 ottobre 2009, era imperniata sulla qualità costruttiva degli ampliamenti volumetrici. Questi ultimi, infatti, sono stati previsti senza alcun condizionamento alle caratteristiche costruttive ed alla efficienza energetica finale degli stabili. Solo per ulteriori volumi aggiuntivi la premialità veniva legata alla "qualità energetica" degli interventi. Un limite grave ed una occasione mancata per stimolare attenzione verso le nuove tecnologie costruttive ed il risparmio energetico.

Riteniamo che ogni intervento di modifica della legge regionale n. 4 del 2009 sarebbe dovuto partire dal superamento delle indicate criticità al fine di rendere la stessa compatibile con gli strumenti di pianificazione in vigore. Così non è, e con il testo in discussione vengono non solo riproposte, ma anzi ulteriormente aggravate.

Con le modifiche di cui all'articolo 1 ter si prevede, tra l'altro, che gli ampliamenti realizzati, non costituiscono più "pertinenza inscindibile dell'unità immobiliare principale" e possono essere alienati alla sola condizione che la vendita comprenda anche tutta o parte dell'unità immobiliare.

Viene così eliminato il divieto di alienazione decennale previsto attualmente in legge. Altro che "la possibilità per il padre di famiglia di aumentare la prima abitazione di una stanza per il proprio figlio", in questo modo si stravolge il principale obiettivo dichiarato della legge e se ne fa emergere con chiarezza il carattere sostanzialmente speculativo.

Sempre nello stesso articolo 1 ter, relativamente agli edifici ad uso residenziale situati in zona turistica F nei 300 metri dalla linea di battigia, con il comma 10 vengono soppresse le limitazioni degli interventi di ampliamento ai soli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 2 della legge n. 4 del 2009: tipologie edilizie uni-bifamiliari. Anche in questo caso si ampliano, invece di contenere, le possibilità di intervento nella delicata fascia costiera.

Con l'articolo 1 quater si interviene a modificare le previsioni dell'articolo 3 della legge regionale e n. 4 del 2009, là dove, al comma 2, prevedeva per le zone omogenee E fra i 300 ed i 2.000 metri, interventi di ampliamento delle volumetrie esistenti nella misura del 10 per cento. Con il comma 2 bis, infatti, la previsione viene ampliata fino al 20 per cento a condizione che gli interventi prevedano la riqualificazione energetica dell'intero edificio. Oltre i 2.000 metri l'ampliamento consentito viene elevato fino al 30 per cento. Anche in questo caso la scelta è comunque quella di aumentare le volumetrie complessive da assentire al di fuori della pianificazione esistente.

Anche all'articolo 1 sexies, comma 1, lettera b), con interventi di demolizione e ricostruzione viene introdotta la possibilità di intervenire con ampliamenti volumetrici pure nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia. A conferma di un taglio peggiorativo del testo in esame, quanto era espressamente escluso nell'articolo 5, comma 5, della legge regionale n. 4 del 2009, con questo provvedimento viene consentito seppure in misura e modo più o meno mascherata.

Con l'articolo 1 septies si interviene sui compiti della Commissione regionale per il paesaggio, limitando il suo pronunciamento ai soli interventi in da realizzare in zone "oggetto di vincolo paesaggistico ed ambientale" e limitando a sessanta giorni il tempo a disposizione della stessa per esprimere i relativi pareri. Una commissione la cui istituzione ritenevamo inutile, oltre che in contrasto con le competenze di altri uffici, e che attraverso questo articolo di legge se ne certifica l'inopportunità.

Il testo approvato in Commissione inoltre, all'articolo 1 octies, introduce modifiche al comma 1 dell'articolo 8 della legge regionale n. 4 del 2009, prevedendo la possibilità che gli ampliamenti possano essere realizzati anche da chi abbia costruito abusivamente e abbia fatto istanza di sanatoria oppure nel caso in cui abbia fatto istanza di accertamento di conformità. È un aspetto questo assai delicato, che amplifica ulteriormente il carattere di "ingiustizia" che ha caratterizzato la pratica del condono edilizio.

Sempre nello stesso articolo inoltre, si prevede tra le condizioni di ammissibilità che "alla data del 31 marzo 2009 le unità immobiliari interessate dagli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 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.". Tale modifica è molto pericolosa perché elimina, tra le condizioni di ammissibilità degli interventi, il fatto certo costituito dall'accatastamento con un fatto di dubbia certezza, quale è la dichiarazione di un professionista abilitato, essendo quasi impossibile dimostrare il contrario di quanto attestato.

Relativamente alle modifiche all'articolo 10 della legge regionale n. 4 del 2009, norme sulla semplificazione delle procedure, credo si possa rilevare la tendenza di questa Amministrazione regionale, a rendere le previsioni del cosiddetto "piano casa" tendenzialmente permanenti. Non mi

stupirei se, tra diciotto mesi, questo Consiglio venisse chiamato a decidere una ulteriore proroga ed un ampliamento delle categorie edilizie ed urbanistiche interessate al provvedimento. Con le modifiche all'articolo 13 della legge regionale n. 4 del 2009, previste all'articolo 1 undecies, comma 1, lettera b), si deroga illegittimamente alle disposizioni previste dal PPR vigente nelle zone agricole e si propone l'applicazione delle direttive per le zone agricole. Al di là del giudizio di merito sui singoli interventi, va rilevato che si torna a proporre misure in contrasto con il PPR che paiono avere uno scopo più propagandistico che di reale ed efficace operatività, data la più che certa inapplicabilità del provvedimento.

Una ulteriore modifica all'articolo 13, viene introdotta con le aggiunte al comma 2 (articolo 1 undecies, comma 1, lettera d)) che prevedono la possibilità di escludere dalla verifica di coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico e ambientale di riferimento, per diverse tipologie di intervento fino ad oggi in stand by in quanto non hanno superato detta verifica di coerenza. Appare evidente che si va a modificare, in peggio, la disciplina degli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale e si riaprono volutamente le porte a grandi lottizzazioni a suo tempo bloccate in quanto non coerenti con lo strumento paesaggistico regionale.

Per quanto attiene all'articolo 15 della legge regionale n. 4 del 2009, relativo all'utilizzo del patrimonio edilizio e recupero dei sottotetti, si ritiene utile segnalare che con le modifiche previste con l'articolo 1 quinquiesdecies si introduce una normativa per il recupero dei seminterrati a fini abitativi che è fortemente dubbia dal punto di vista della legittimità. Ciò ancor più dopo che in Commissione è stato soppresso il richiamo al rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti l'abitabilità.

Da rilevare infine che con l'articolo 2 quinquies, relativo alle modifiche alle norme sulla classificazione delle aziende ricettive all'aria aperta, si consente l'installazione di case mobili che "anche se collocate in via continuativa, non costituiscono attività rilevante a fini urbanistici, edilizi e paesaggistici". Pur comprendendo che questa norma è necessaria per consentire un adeguamento della qualità dell'offerta delle aziende ricettive all'aria aperta agli standard consolidatisi nel resto del Paese, si ritiene che non indicando limiti percentuali alla presenza di case mobili sul resto dell'offerta turistica (tende e caravan) si consente la trasformazione dei campeggi in veri e propri villaggi turistici permanenti con notevole impatto sul paesaggio. Va detto a riguardo che non giova a nessuno lasciare ampi spazi di discrezionalità che, se da una parte possono consentire margini di crescita economica per alcuni, dall'altra creano condizioni affinché non sussista la certezza del diritto e, con essa, l'incontestabilità della scelte economiche fatte dalle imprese.

Per concludere credo si possa riaffermare quanto già detto in premessa. Questa legge non risponde alle esigenze della povera gente che non dispone della casa di abitazione, non rappresenta un valido strumento per il rilancio della nostra economia, appare invece solo uno strumento per coloro i quali la pianificazione urbanistica rappresenta un impiccio cui derogare. Così facendo, con questa legge come con la legge regionale n. 4 del 2009, ma anche con la legge sul golf di recente approvazione, oltre ad aprire le porte alla speculazione edilizia, si contribuisce a delegittimare la pianificazione urbanistica nella coscienza della gente e ad aprire un contrasto continuo tra questa e le amministrazioni locali.

Questo, signor Presidente e onorevoli colleghi, non è un bene per nessuno che abbia a cuore che le nostre comunità crescano e si espandano con scelte condivise che guardino all'interesse di tutti.

\*\*\*\*\*



## TESTO DEL PROPONENTE

### Art. 1

Modifiche e integrazioni alla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4

1. 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), sono apportate le modifiche ed integrazioni di cui al presente articolo.

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

a) nella lettera a) del comma 2 le parole: "da utilizzare come sue pertinenze" sono soppresse;

b) nell'alea della lettera b) del comma 2, la parola: "pluripiano" è sostituita dalle seguenti "composte da più unità immobiliari";

c) nel punto 1) della lettera b) del comma 2, 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 punti 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

## TESTO DELLA COMMISSIONE

### Art. 1

Modifiche e integrazioni alla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4

(soppresso)

nel contesto architettonico dell'edificio.";

e) la lettera c) del comma 2 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 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 2.000 metri dalla linea di battigia," sono aggiunte le seguenti: "ridotti a 1.000 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 2.000 metri dalla linea di battigia, ridotti rispettivamente a 150 e 1.000 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 2.000 metri, ovvero 1.000 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:

"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 necessaria 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 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.".

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 lettera b) del comma 1, la comunicazione è accompagnata da

una relazione tecnica provvista di data certa a firma di un tecnico abilitato.";

b) il comma 4 è così sostituito:

"4. La denuncia di inizio attività o l'istanza volta all'ottenimento della concessione edilizia sono 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) alla lettera d) del comma 1, dopo le parole: "all'interno della fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia," sono aggiunte le seguenti: "e, per le isole minori, entro i 500 metri dalla linea di battigia,";

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

"e bis) nelle zone territoriali omogenee E (agricole) si applicano 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) la lettera f) del comma 1, 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 lettere a), b) e c) dell'articolo 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, lettera d), primo capoverso, nell'ipotesi in cui le opere di urbanizzazione primaria di cui allo strumento attuativo siano state legittimamente realizzate per almeno il 50 per cento, ovvero siano stati realizzati gli interventi edilizi per almeno il 50 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'articolo 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:  
"Art. 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.".

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

"16 bis (Norma finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dall'applicazione della presente legge, valutati in euro 30.000 annui, si fa fronte con quota parte delle risorse stanziata in conto dell'UPB S01.03.003 del bilancio della Regione per l'anno 2011 e per gli anni 2012-2013 e in quelle corrispondenti dei bilanci per gli anni successivi.".

## Capo I

Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4

### Art. 1 bis

Modifiche e integrazioni alla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4

1. 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), sono apportate le modifiche ed integrazioni di cui ai successivi articoli.

### Art. 1 ter

Modifiche agli interventi di adeguamento ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente

1. All'articolo 2 della legge regionale n. 4 del 2009, sono apportate le modificazioni di cui ai seguenti commi.

2. Al comma 2, dopo le parole: "tipologia edilizia interessata", sono aggiunte le seguenti: "senza la necessità, salvo i casi di vincoli paesaggistici, della redazione di ulteriori elaborazioni fotografiche di



simulazione".

3. Nella lettera a) del comma 2 le parole: "da utilizzare come sue pertinenze" sono soppresse.

4. Nell'alea della lettera b) del comma 2, la parola: "pluripiano" è sostituita dalle seguenti "composte da più unità immobiliari".

5. Nel punto 1) della lettera b) del comma 2, le parole "nel caso di copertura prevalentemente piana dell'edificio" sono soppresse.

6. Nel punto 1) della lettera b) del comma 2, dopo le parole: "legislative vigenti", sono aggiunte le seguenti: "Nel caso di fabbricati, in distacco di almeno metri 1,5 dal filo della strada, è consentito sopraelevare sul filo più esterno delle facciate.".

7. 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 punti 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.".

8. La lettera c) del comma 2 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 realizzazione di nuovi corpi di fabbrica separati dal fabbricato principale, in ampliamento nei diversi piani o mediante sopraelevazione, purché sia dimostrato il coerente inserimento dell'ampliamento nel contesto architettonico del complesso edilizio;"

9. Al comma 4 dopo le parole ", e i 2.000 metri dalla linea di battigia," sono aggiunte le seguenti: "ridotti a 1.000 metri nelle isole minori,".

10. Al comma 5 le parole: "esclusivamente e limitatamente agli edifici di cui al comma 2, lettera a)," sono soppresse.

11. Al comma 5, dopo le parole: "volume esistente", sono aggiunte le seguenti: "e quindi della superficie coperta".

12. Il comma 6 è sostituito dal seguente: "6. Gli ampliamenti realizzati ai sensi del presente articolo possono essere alienati a condizione che l'alienazione comprenda parzialmente o totalmente l'abitazione principale.".

13. Al comma 7, le parole: "approvata perentoriamente entro il termine di novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge" sono soppresse.

14. Alla fine del comma 8, è aggiunto il seguente periodo: "Tale condizione è riferita alla superficie dell'immobile prima della realizzazione dell'ampliamento.".

#### Art. 1 quater

#### Modifiche agli interventi di ampliamento per le costruzioni in zona agricola

1. All'articolo 3 della legge regionale n. 4 del 2009 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) dopo il comma 2, è inserito il seguente:  
"2 bis. Nella fascia tra i 300 e i 2.000 metri dalla linea di battigia, ridotti rispettivamente a 150 e 1.000 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 2.000 metri, ovvero 1.000 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.

#### Art. 1 quinquies

Modifiche agli interventi di ampliamento degli immobili a finalità turistico-ricettiva

1. Al comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale n. 4 del 2009 la parola "primaria" è soppressa.

#### Art. 1 sexies

Modifiche agli interventi di demolizione e ricostruzione

1. All'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009, sono apportate le seguenti modifiche:
- a) al comma 1, le parole: "sostituzione edilizia", sono sostituite dalle seguenti: "demolizione e ricostruzione, senza l'obbligo del rispetto dell'aspetto, della forma e dell'orientamento dell'edificio originario all'interno del lotto";

b) il comma 5 è così sostituito:  
"5. Per gli edifici con le caratteristiche indicate nel comma 1 ed ubicati nelle zone extraurbane ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, escluse quelle indicate nel comma 3, sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione, senza l'obbligo del rispetto dell'aspetto e della forma dell'edificio originario, a condizione che se ne mantenga inalterata la volumetria. In caso di arretramento dell'edificio rispetto alla posizione originaria, è consentito un incremento volumetrico del 2,5 per cento ogni 5 metri di arretramento, con il limite massimo del 10 per cento di incremento volumetrico. Per gli edifici ad uso turistico-ricettivo, è ammesso l'incremento volumetrico del 10 per cento della volumetria esistente, in caso di riduzione di almeno il 20 per cento dell'indice di prestazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni. È ammesso il cambio di destinazione d'uso, purché compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente. La ricostruzione dei volumi non da luogo, in alcun caso, ad un incremento del numero di piani rispetto alla situazione esistente.";

c) dopo il comma 5, è aggiunto il seguente:  
"5 bis. Gli interventi di ricostruzione non possono iniziare prima che sia completata la demolizione dell'edificio preesistente.";

d) al comma 6, la parola: "architettonici" è sostituita dalla parola: "storici";

e) alla fine del comma 6, è aggiunto il seguente periodo: "Tale contrasto è espressamente dichiarato con delibera del consiglio comunale del comune competente.".

Art. 1 septies  
Modifiche al funzionamento della  
Commissione regionale per il paesaggio e  
la qualità  
architettonica

1. All'articolo 7 della legge regionale n. 4 del 2009 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole: "di particolare valore paesaggistico ed ambientale" sono sostituite dalle seguenti: "oggetto di vincolo paesaggistico ed ambientale";

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

"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 siano rappresentate esigenze istruttorie, ovvero sia necessaria l'acquisizione di informazioni o di documentazione.";

c) i commi 2 e 3 sono sostituiti dai seguenti:

"2. La Commissione si avvale, per il suo funzionamento, degli uffici dell'Assessorato competente in materia di governo del territorio ed è composta da 5 esperti in materia di tutela paesaggistica ed ambientale con comprovata pluriennale esperienza nella valorizzazione dei contesti ambientali, storico-culturali ed insediativi e nella progettazione di opere di elevata qualità architettonica. La Commissione è validamente costituita con la presenza di tre componenti.

3. I cinque componenti sono nominati dalla Giunta regionale e rimangono in carica per due anni.".

2. La Commissione nominata con deliberazione della Giunta regionale n. 14/22 del 6 aprile 2010 e in carica alla data di entrata in vigore della presente legge, è decaduta.

## degli interventi

1. All'articolo 8 della legge regionale n. 4 del 2009, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 1, lettera a), dopo la parola: "prescritto" sono aggiunte le seguenti: "fatti salvi i casi di edifici per i quali esista istanza di sanatoria in itinere e siano stati interamente versati gli oneri concessori e di oblazione e a condizione che abbiano ottenuto od ottengano il parere favorevole del competente ufficio regionale di tutela del paesaggio e della Sovrintendenza ai beni culturali. Gli adempimenti relativi al rilascio dell'autorizzazione, ai sensi dell'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciati dal competente ufficio comunale.";
- b) dopo il comma 1 è aggiunto il seguente: "1 bis. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 della presente legge sono altresì ammesse anche contestualmente alle eventuali istanze di accertamento di conformità dell'unità immobiliare preesistente, oggetto dell'intervento.";
- c) 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";
- d) 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 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.";

e) 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.";

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

"5 ter. Gli interventi 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.".

#### Art. 1 nonies

#### Modifiche alle norme sulla semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia

1. All'articolo 10 della legge regionale n. 4 del 2009, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo il comma 1 è aggiunto il seguente:  
"1 bis. Relativamente agli interventi di cui al comma 1, lettera a), non è richiesta alcuna comunicazione all'amministrazione comunale.";

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

c) il comma 4 è soppresso.

2. La denuncia di inizio attività o l'istanza volta all'ottenimento della concessione edilizia sono presentate improrogabilmente entro il termine di dodici mesi decorrenti dalla data di pubblicazione della presente

legge e la comunicazione di fine lavori entro diciotto mesi decorrenti da tale data.

Art. 1 decies  
Modifica alla disciplina dei piani  
a valenza strategica

1. All'articolo 12 della legge regionale n. 4 del 2009, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 1, dopo la parola: "concorso", sono aggiunte le parole: "ovvero su proposta";
- b) al comma 2, dopo le parole: "sulla valorizzazione paesaggistico-ambientale" sono aggiunte le seguenti: "e sul riassetto urbanistico".

Art. 1 undecies  
Modifiche alla disciplina degli interventi  
ammissibili nella fase di adeguamento  
degli strumenti urbanistici al  
Piano paesaggistico regionale

1. All'articolo 13 della legge regionale n. 4 del 2009, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) alla lettera d) del comma 1, dopo le parole: "all'interno della fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia," sono aggiunte le seguenti: "e, per le isole minori, entro i 500 metri dalla linea di battigia,";
- b) dopo la lettera e) del comma 1, è inserita la seguente:  
"e bis) 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 e l'esigenza di avvalersi di infrastrutture e fabbricati adeguati per l'esercizio dell'attività agricola e delle altre attività connesse alla conduzione del fondo, nelle aree agricole si applicano 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) la lettera f) del comma 1 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 lettere a), b) e c) dell'articolo 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, lettera d), primo capoverso, nell'ipotesi in cui si sia verificato un mutamento consistente ed irreversibile dello stato dei luoghi. Tale mutamento si considera prodotto qualora le opere di

urbanizzazione primaria di cui allo strumento attuativo siano state realizzate per almeno il 60 per cento ovvero siano stati realizzati gli interventi edilizi per almeno il 70 per cento della volumetria complessiva programmata.".

Art. 1 duodecies  
Norma transitoria

1. Sono fatte salve le richieste di titoli abilitativi di cui alla legge regionale n. 4 del 2009, prorogata dalla legge regionale 20 aprile 2011, n. 11 (Proroga dei termini 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)), già presentate alla data di entrata in vigore della presente legge. Qualora i soggetti richiedenti intendano usufruire delle modifiche introdotte con la presente legge, ove più favorevoli, presentano esclusivamente le integrazioni o modificazioni alla documentazione già presentata.

Art. 1 terdecies  
Modifiche alla rubrica del capo III

1. La rubrica del capo III della legge regionale n. 4 del 2009 è così sostituita: "Norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente".

Art. 1 quaterdecies  
Modifiche alle disposizioni in materia di recupero dei sottotetti

1. All'articolo 15 della legge regionale n. 4 del 2009, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 5 dopo le parole "dei sottotetti", sono aggiunte le parole: "anche ottenuti mediante la realizzazione di un solaio intermedio";
- b) dopo le parole: "per accessori e servizi", sono aggiunte le seguenti: "nel caso specifico di sottotetto ottenuto con solaio intermedio sono rispettate tali altezze.";
- c) alla fine del comma 6, 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.";
- d) dopo il comma 6, è aggiunto il seguente:  
"6 bis. La realizzazione delle modifiche dell'altezza di colmo, della realizzazione di lucernai, abbaini e terrazzi, della modifica di pendenza delle falde, nei limiti massimi delle altezze stabilite, comporta la deroga al superamento dell'indice volumetrico previsto dallo strumento urbanistico vigente.".

#### Art. 1 quinquiesdecies

Riutilizzo dei piani seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra

1. Dopo l'articolo 15 della legge regionale n. 4 del 2009, è aggiunto il seguente:  
"Art. 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), C (espansione residenziale) ed E (agricole) 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 piani e locali di cui al presente articolo è

comunque vietato nelle aree dichiarate, ai sensi del vigente Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, di pericolosità elevata o molto elevata ovvero in aree di pericolosità da frana elevata o molto elevata.

3. 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 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.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo 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.

5. Gli interventi previsti nel presente articolo ricadenti nelle zone classificate B e C 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.".

Art. 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 DPR 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del DPR 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'articolo 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), approvati ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della presente legge;"

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

"h bis) 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 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137), e successive modificazioni ed integrazioni, compresi i provvedimenti di irrogazione delle relative sanzioni, che hanno per oggetto le opere e i lavori previsti dal 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

Art. 2  
Norme per la semplificazione delle  
procedure amministrative in materia  
edilizia  
e paesaggistica

(soppresso)

interventi di lieve entità da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela di cui alla parte III del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modificazioni, ed indicati nell'elenco allegato al decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 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 decreto del Presidente della Repubblica n. 139 del 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 e 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 comma 6.

6. Il comma 4 bis dell'articolo 6, introdotto dalla legge regionale 7 agosto 2009, n. 3 (Disposizioni urgenti nei settori economico e sociale), è sostituito dal seguente:

"4 bis. 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."

## Capo II

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

### Art. 2 bis

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 DPR 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del DPR 19 giugno 1979, n. 348), sono apportate le modificazioni di cui agli articoli 2 ter e 2 quater.

### Art. 2 ter

Semplificazione delle procedure

1. Dopo l'articolo 5 della legge regionale n. 28 del 1998, 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 n. 42 del 2004, e successive modificazioni, ed indicati nell'elenco allegato al decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 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 direttiva da adottarsi mediante deliberazione, individua i casi e disciplina il procedimento di autorizzazione paesaggistica semplificata in conformità ai principi contenuti nel decreto del Presidente della Repubblica n. 139 del 2010."

#### Art. 2 quater

Modifiche alla competenza dell'Assessore

1. All'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998, 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 e 4 sono soppressi.



### Capo III

Modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive)

#### Art. 2 quinquies

Modifiche alle norme sulla classificazione delle aziende ricettive

1. Alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive), il comma 4 bis dell'articolo 6, introdotto dalla legge regionale 7 agosto 2009, n. 3 (Disposizioni urgenti nei settori economico e sociale), è sostituito dal seguente:

"4 bis. 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 tali 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

#### Art. 3

Entrata in vigore

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

autonoma della Sardegna (BURAS).

autonoma della Sardegna (BURAS).