

PIANO CASA SARDEGNA

SCHEDA SINTETICA

(si veda anche la parte normativa, più sotto)

Norme	Aumenti massimi (salvo casi particolari)	Demolizioni e ricostruzioni (salvo casi particolari)	Anche non residenziale?	Scadenza richiesta Comune
L. 23/10/2009 n. 4; L. 5/1/2011, n. 1; Legge 20/4/2011, n. 11, Legge 21/11/2011, n. 21, Dgr 9/3/2010 n. 9/15, Dgr 28/10/2010 n. 35/11	+ 30-39% vol. (max 95 mq)	+ 30% vol	SI	29/11/2013 (29/11/2015 per fine lavori)

1. Tipologie di immobili. Per gli ampliamenti, immobili abitativi, a servizi connessi alla residenza (anche uffici professionali e bar) e relativi ad attività produttive (anche laboratori artigianali) con volumetria realizzata alla data del 31 marzo 2009 (completati nell'ingombro volumetrico con la realizzazione delle murature perimetrali e della copertura). Per le demolizioni e ricostruzioni gli stessi immobili debbono essere stati ultimati entro il 31 dicembre 1989.

2. Zone escluse. Zone A (centri storici) eccezion fatta per gli edifici con meno di 50 anni con contrasto (dichiarato con delibera del consiglio comunale) con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, per cui si abbia un miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio. L'intervento in zona A va comunque assentito. Zone di pericolosità idraulica o da frana elevata o molto elevata. Immobili di interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico vincolati. L'edificio deve essere stato

3. Termini presentazione richiesta di assenso. Entro il 29/11/2013. Comunicazione di fine lavori entro il 29/11/2015. Decorso quest'ultimo termine deve essere corrisposta una maggiorazione del 50% del costo complessivo di costruzione.

4. Incrementi volumetrici. Fino al 30% del volume, e fino al 39% per le prime abitazioni dei proprietari nelle zone urbanistiche B o C, nei limiti di 95 mq di superficie calpestabile, oltre 18 mq per autorimessa o posto macchina. *Nella fascia tra i 300 e i 2.000 metri dalla linea di battigia (150-1000 metri nelle isole minori)* per le residenze incremento fino al 20% se c'è riduzione di almeno il 15 per cento del fabbisogno di energia primaria o sono rispettati i parametri per le nuove costruzioni. *Nella fascia sotto 300 metri dalla linea di battigia (150 m nelle isole minori)* fino al 10%, ma solo per gli immobili ad usi agro-silvo-pastorali purché ci sia miglioramento della qualità architettonica e del contesto paesaggistico e approvazione della Commissione regionale.

4.a Incrementi volumetrici in zona F turistica

Per le residenze e i servizi connessi alla residenza valgono questi incrementi:

- max 21% nella fascia compresa tra i 300 e i 2.000 metri dalla linea di battigia (150-1.000 metri nelle isole minori).
- max 10% nella fascia sotto i 300 metri dalla linea di battigia (150 metri nelle isole minori). Per essi sono escluse le sopraelevazioni e occorre la valutazione positiva della Commissione regionale per la qualità architettonica e paesaggistica sul miglioramento della qualità architettonica dell'intero organismo edilizio e dei valori paesaggistici.

4.b. Incrementi volumetrici in zona E.

Per gli immobili destinati ad usi agro-silvo-pastorali e per quelli ad uso residenziale, la superficie minima di intervento è un ettaro e l'indice massimo di edificabilità è 0,03 mc/mq. Anche gli

immobili residenziali sono subordinati a esigenze di strumentalità del fabbricato con lo sfruttamento agricolo del fondo Gli incrementi consentiti sono :

- max 10% per funzioni agro-silvo-pastorali e max 10% per uso residenziale nella fascia compresa tra i 300 e i 2.000 metri dalla linea di battigia (150-1.000 metri nelle isole minori).
- max 20% per funzioni agro-silvo-pastorali e max 20% per uso residenziale nella fascia compresa oltre i 2.000 metri (1.000 nelle isole minori).
- max 10%, ma solo per funzioni agro-silvo-pastorali nella fascia sotto i 300 metri dalla linea di battigia (150 nelle isole minori) a patto che il miglioramento della qualità architettonica e del contesto paesaggistico siano assentiti della Commissione regionale

4.1 Risparmio energetico. Riduzione di almeno del 15 per cento del fabbisogno di energia primaria oppure rispetto delle previsioni di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192. Occorre la certificazione energetica.

4.2. Limiti urbanistici. Mutamento della destinazione d'uso è ammesso a condizione che sia compatibile con le disposizioni previste negli strumenti urbanistici vigenti. Gli ampliamenti non possono essere alienati separatamente dall'unità immobiliare principale prima che siano decorsi dieci anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori Vanno reperiti o monetizzati gli spazi a parcheggio e serbate le distanze legali previste dal codice civile.

4.3. Limiti edilizi.

Per gli edifici mono-bifamiliari:

- anche nuovi corpi di fabbrica , che possono essere separati, e anche sopraelevazioni.

Per quelli pluripiano:

- sopraelevazione con arretramento di almeno metri 1,5 rispetto ai fili delle facciate prospicienti spazi pubblici (anche con tetti inclinati), eventuali chiusura piani pilots nel rispetto della sagoma dell'edificio e delle dimensioni minime dei parcheggi.
- se l'ampliamento è del sottotetto, rispetto della sagoma massima delle murature perimetrali e altezza media interna massima di 3 metri;
- se l'ampliamento è nei singoli piani, nessuna modifica dei fili più esterni delle facciate prospicienti spazi pubblici e armonizzazione con il disegno architettonico complessivo.
- rispetto delle distanze tra pareti prospicienti come previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.
- miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio, della sicurezza strutturale e dell'accessibilità degli immobili.

Per tipologie edilizie a schiera in lotto urbanistico unitario:

- ampliamenti realizzati in tutte le unità e dimostrazione, con progetto, del coerente inserimento dell'ampliamento nel contesto architettonico.
- miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio, della sicurezza strutturale e dell'accessibilità degli immobili.

5. Demolizioni e ricostruzioni. Max 30% volume (fino al 35% se riduzione di almeno il 10% dei parametri dlgs n. 192/2005). Previa delibera consiglio comunale e apposita convenzione, e con superamento massimo di 1 piano d'altezza, fino al 40% se l'immobile è a 300 metri dalla linea di battigia (150 metri nelle isole minori) e viene ricostruito in una fascia esterna e il lotto originario è ceduto gratuitamente al comune e se c'è riduzione di almeno il 15% dei parametri dlgs n. 192/2005. Fino al 45%, nelle stesse condizioni di vicinanza alla costa, se c'è riduzione di almeno il 20% dei parametri dlgs n. 192/2005.

5.1 Risparmio energetico. Rispetto parametri dlgs n. 192/2005 per le nuove costruzioni o ulteriore riduzione per aumenti volumetrici maggiori.

5.2. Limiti urbanistici. Non c'è l'obbligo di rispetto dell'aspetto, della forma e dell'orientamento dell'edificio originario. Mutamento della destinazione d'uso è ammesso a condizione che sia compatibile con le destinazioni urbanistiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale. Vanno rispettati gli standards a parcheggi, salvo monetizzarli qualora siano inferiori a 20 mq

dietro concessione del consiglio comunale. Vanno reperiti o monetizzati gli spazi a parcheggio e sbrate le distanze legali previste dal codice civile.

6. Autonomia comunale. Entro il 31 dicembre 2009 i comuni potevano prevedere una riduzione ovvero una maggiorazione degli oneri di concessione. Entro il 27/02/2012 i comuni possono individuare nelle zone B singoli immobili ovvero ambiti di intervento nei quali limitare o escludere, in ragione di particolari e specificate qualità storiche, architettoniche o urbanistiche, gli interventi di demolizione e ricostruzione. Nel frattempo le istanze di demolizione e ricostruzione nelle zone B non sono ricevibili. Se non decidono, si applicano le norme.

7. Iter . Gli interventi di ampliamento sono sottoposti a Dia. Sono sottoposti a concessione edilizia però quelli nella zona omogenea A, nelle zone omogenee E ed F localizzate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia (150 per le isole minori), nonché quelli di demolizione e ricostruzione. Gli interventi debbono rispettare le modalità previste per le detrazioni fiscali del 36% e del 55% e gli estremi di pagamento devono essere, altresì, allegati alla comunicazione di fine lavori. L'autorizzazione paesaggistica, qualora necessaria, è rilasciata dall'organo comunale ai sensi della legge sarda 12 agosto 1998, n. 28, fatta eccezione per la procedura particolare prevista per quelli vicini alla costa.

8. Contributo costruzione.

Oneri di concessione, per gli ampliamenti:

- ridotti del 40 % se relativi alla prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo,
- aumentati del 60 % negli altri casi.

Oneri di concessione, per le demolizioni e ricostruzioni:

- ridotti al 60% per la parte ricostruita e aumentati del 140% per la parte ampliata.
- ridotto del 40% se relativi alla prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

9. Edifici non abitativi.

10.1. Incrementi volumetrici. Come per le residenze, con eccezione delle attività turistico-ricettive. Per esse gli incrementi sono:

- **max 10%** nella fascia sotto i 300 metri dalla linea di battigia (150 nelle isole minori), con una riduzione maggiore del 10 per cento del fabbisogno di energia primaria dell'intero edificio, oppure si dimostri che l'immobile rispetti i parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005 e vi sia miglioramento della qualità architettonica. La proposta di intervento deve ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale. Incremento prioritariamente destinato a servizi turistici dell'attività aziendale senza aumento del numero di posti letto e che venga sempre realizzato in arretramento rispetto all'edificio preesistente e non verso il mare.

- **max 20%** nella fascia sopra i 300 metri dalla linea di battigia (150 nelle isole minori), con una riduzione maggiore del 10 per cento del fabbisogno di energia primaria dell'intero edificio. Innalzabile al 30% il contenimento del consumo energetico con una riduzione maggiore del 25 per cento del fabbisogno di energia primaria oppure si dimostri che l'immobile rispetti i parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005. Destinati per almeno il 50 per cento a servizi turistici dell'attività aziendale. Vanno rispettati gli standards a parcheggi, salvo monetizzarli qualora siano inferiori a 20 mq dietro concessione del consiglio comunale.

10.2 Demolizioni e ricostruzioni. Come per le residenze.

11. Altre disposizioni...

E' varata, con gli stessi limiti temporali previsti per il piano-casa, una semplificazione delle procedure edilizie che rende senza alcun titolo abilitativo alcuni interventi, che sono sottoposti a semplice comunicazione al Comune. I più significativi sono gli interventi di manutenzione straordinaria, a patto che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici. Previste anche le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale, e gli interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica previsti dall'articolo 11, comma 3 del

Dlgs 115/2008 (generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici).

Infine anche la Sardegna vara una legge sul recupero dei sottotetti, stavolta non straordinaria ma di valenza stabile, sul modello della maggior parte delle altre regioni italiane e aggiunge anche una norma sul recupero dei piani seminterrati , pilotis e al piano terra.

PIANO CASA SARDEGNA

NORME

Norma	Titolo norma
Legge 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
Decreto giunta Sardegna 9 marzo 210, n. 9/15	Circolare contenente indirizzi applicativi sulla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, - Capo primo, Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
Delibera giunta Sardegna 28/10/2010 n. 35/11	Indirizzi interpretativi sull'art. 3, comma 5 della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (edificazione in zone agricole)

Legge Sardegna 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

Burs31 ottobre 2009, n. 35

Attenzione: la legge 21/11/2011, n. 21 ha stabilito:

“Art. 9

Decorrenza termini e normativa transitoria

1. La denuncia di inizio attività o l'istanza volta all'ottenimento della concessione edilizia per gli interventi di adeguamento e ampliamento di cui al capo I della legge regionale n. 4 del 2009 sono presentate improrogabilmente entro il termine di ventiquattro mesi* decorrenti dalla data di pubblicazione della presente legge e la comunicazione di fine lavori entro quarantotto mesi **decorrenti dalla data di ottenimento del relativo titolo abilitativo.

* *termine prorogato dalla legge 23/11/2012, n. 22 (era di 12 mesi)*

** *termine prorogato dalla legge 23/11/2012, n. 22 (era di 36 mesi)*

2. 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 modifiche alla documentazione già presentata.

3. Sono fatte salve le domande presentate precedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge e successivamente alla scadenza dei termini previsti dal comma 4 dell'articolo 10 della legge regionale n. 4 del 2009, come prorogati dall'articolo 1 della legge regionale 20 aprile 2011, n. 11 (Proroga dei termini di cui alla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4). In ordine a tali domande resta validamente compiuta anche l'attività eventualmente svolta e gli atti adottati dagli uffici pubblici statali, regionali o comunali.”

Capo I Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Art. 1 Finalità

1. La Regione autonoma della Sardegna promuove il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio favorendo interventi diretti alla riqualificazione ed al miglioramento della qualità architettonica e abitativa, della sicurezza strutturale, della compatibilità paesaggistica e dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, anche attraverso la semplificazione delle procedure.

Art. 2 Interventi di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente

1. È consentito, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici ed in deroga alle vigenti disposizioni normative regionali, l'adeguamento e l'incremento volumetrico dei fabbricati ad uso residenziale, di quelli destinati a servizi connessi alla residenza e di quelli relativi ad attività produttive, nella

misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 20 per cento della volumetria esistente, nel rispetto delle previsioni di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modifiche ed integrazioni. Per volumetria esistente si intende quella realizzata alla data del 31 marzo 2009.

2. Tali adeguamenti e incrementi si inseriscono in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici del fabbricato esistente e costituiscono strumento per la riqualificazione dello stesso in funzione della tipologia edilizia interessata, senza la necessità, salvo i casi di vincoli paesaggistici, della redazione di ulteriori elaborazioni fotografiche di simulazione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

* *alinea integrata dalla legge 21/11/2011, n. 21*

a) nel caso di tipologie edilizie uni-bifamiliari gli adeguamenti e incrementi possono avvenire mediante la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica in ampliamento nei diversi piani, mediante sopraelevazione o mediante realizzazione al solo piano terra di corpi di fabbrica separati dal fabbricato principale, da utilizzare come sue pertinenze;

b) nel caso di tipologie edilizie composte da più unità immobiliari gli incrementi sono consentiti:

1) *(nel caso di copertura prevalentemente piana dell'edificio)** mediante sopraelevazione di un solo piano in arretramento di almeno metri 1,5 rispetto ai fili delle facciate prospicienti spazi pubblici ovvero mediante la chiusura dei piani pilotis, nel rispetto della sagoma dell'edificio e delle dimensioni minime dei parcheggi, come previste dalle norme legislative vigenti;

* *Parole soppresse dalla legge 21/11/2011, n. 21*

2) nei sottotetti a condizione che venga rispettata la sagoma massima delle murature perimetrali dell'edificio e che l'altezza media interna non superi i tre metri;

3) nei singoli piani a condizione che l'intervento si armonizzi con il disegno architettonico complessivo dell'edificio e che non vengano modificati i fili più esterni delle facciate prospicienti spazi pubblici.

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 previste 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;

c) nel caso di tipologie edilizie a schiera in lotto urbanistico unitario, gli adeguamenti e incrementi possono essere realizzati per tutte le unità e sono ammessi purché venga dimostrato, mediante un progetto esteso all'intero fabbricato, il coerente inserimento dell'ampliamento nel contesto architettonico del complesso edilizio.

3. L'adeguamento e l'incremento volumetrico possono arrivare fino ad un massimo del 30 per cento, nel caso in cui siano previsti interventi di riqualificazione dell'intera unità immobiliare oggetto dell'intervento, tali da determinare una riduzione almeno del 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 ed integrazioni. Nelle ipotesi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 si consegue anche il miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio, della sicurezza strutturale e dell'accessibilità degli immobili. La presenza di tali requisiti è dichiarata nella documentazione allegata alla denuncia di inizio attività e successivamente attestata dal direttore dei lavori che, in allegato alla comunicazione di fine lavori, produce tutte le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

4. Per gli edifici ad uso residenziale e per i servizi connessi alla residenza situati in zona F turistica nella fascia compresa tra i 300, o i 150 metri nelle isole minori, e i 2.000 metri dalla linea di battigia, ridotti a 1.000 metri nelle isole minori *, l'adeguamento e l'incremento volumetrico di cui ai commi 1, 2 e 3 sono ridotti del 30 per cento.

* *Inciso aggiunto dalla legge 21/11/2011, n. 21*

5. Per gli edifici ad uso residenziale e per i servizi connessi alla residenza situati in zona F turistica nei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, sono ammissibili esclusivamente e limitatamente agli edifici di cui al comma 2, lettera a), gli incrementi sino al 10 per cento del volume esistente, senza sopraelevazione, a condizione che siano finalizzati al miglioramento della qualità architettonica dell'intero organismo edilizio e dei valori paesaggistici del contesto in cui è inserito; la proposta di intervento deve ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale per la qualità architettonica e paesaggistica di cui all'articolo 7.

6. Gli ampliamenti realizzati ai sensi del comma 2, lettera c) non possono essere alienati separatamente dall'unità immobiliare principale prima che siano decorsi dieci anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori. Tale previsione opera attraverso l'obbligo di trascrizione del vincolo nei registri immobiliari.*

* *Comma sostituito dalla legge 21/11/2011, n. 21. Il precedente recitava: "6. Gli adeguamenti e incrementi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 possono superare i limiti di altezza e di distanza tra pareti prospicienti e i rapporti di copertura previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e dal decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U (Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna), fermo restando quanto previsto dal decreto ministeriale 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione). Sono, comunque, fatti salvi i diritti dei terzi. Gli adeguamenti e incrementi rispettano i distacchi minimi previsti dal Codice civile e non possono essere realizzati utilizzando superfici destinate a soddisfare la quota minima di parcheggi prevista dalle leggi vigenti."*

7. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici compresi nella zona urbanistica omogenea A, come individuata negli strumenti urbanistici comunali, ad eccezione di quelli aventi meno di cinquant'anni in contrasto

con i caratteri architettonici e tipologici del contesto ed a condizione che l'intervento comporti un miglioramento della qualità architettonica estesa all'intero edificio e sia armonizzato con il contesto storico e paesaggistico in cui si inserisce. Tale contrasto è espressamente dichiarato con deliberazione del consiglio comunale del comune competente. In assenza di tale deliberazione, l'articolo 2 non si applica nelle zone urbanistiche omogenee A.*

** Ultima frase sostituita dalla legge 21/11/2011, n. 21. La precedente recitava: "Tale contrasto è espressamente dichiarato con delibera del consiglio comunale del comune competente approvata perentoriamente entro il termine di novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge".*

8. Gli incrementi di cui ai commi 1, 2 e 3 sono aumentati del 30 per cento qualora si tratti di prima abitazione del proprietario, localizzata nelle zone urbanistiche B o C e purché la superficie dell'immobile non superi quella indicata dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), articolo 16, terzo comma. Tale condizione è riferita alla superficie dell'immobile prima della realizzazione dell'ampliamento.*

** Ultima frase aggiunta dalla legge 21/11/2011, n. 21*

Art. 3 Interventi di ampliamento per le costruzioni in zona agricola

1. Nelle zone omogenee E, così come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, gli incrementi volumetrici sono disciplinati dalle seguenti disposizioni, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici ed in deroga alle vigenti disposizioni normative regionali.

2. Per gli immobili destinati ad usi agro-silvo-pastorali e per quelli ad uso residenziale, compresi nella fascia costiera tra i 300 ed i 2.000 metri dalla linea di battigia, ridotti a 150 e 1.000 metri nelle isole minori, è consentito l'incremento della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009, nella misura del 10 per cento per funzioni agro-silvo-pastorali e nella misura del 10 per cento per uso residenziale. Oltre la fascia dei 2.000 metri, ovvero 1.000 metri nelle isole minori, l'incremento volumetrico consentito è del 20 per cento.

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.*

** Comma inserito dalla legge 21/11/2011, n. 21*

3. All'interno della fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, per i fabbricati di proprietà dell'imprenditore agricolo destinati ad usi agro-silvo-pastorali è consentito il solo incremento del 10 per cento della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009, a condizione che le nuove volumetrie siano finalizzate agli stessi usi ed al miglioramento della qualità architettonica e del contesto paesaggistico; la proposta di intervento deve ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale di cui all'articolo 7.

4. *Comma soppresso dalla legge 21/11/2011, n. 21. Recitava: "4. Sono comunque ammesse varianti per i fabbricati legittimamente realizzati lasciando invariati i parametri urbanistici senza variazioni di volumi e superfici coperte."*

5. *Comma soppresso dalla legge 21/11/2011, n. 21. Recitava: "5. In attesa della revisione o dell'adeguamento del Piano paesaggistico regionale, nelle zone omogenee E si applica la disciplina di cui all'articolo 3, commi 1, 2 e 3 del decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole)."*

Art. 4 Interventi di ampliamento degli immobili a finalità turistico-ricettiva

1. Per gli immobili destinati allo svolgimento di attività turistico-ricettiva situati in aree extraurbane nella fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, è consentito, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e dalle vigenti disposizioni normative regionali, l'incremento del 10 per cento della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009, qualora gli interventi siano tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione maggiore del 10 per cento del fabbisogno di energia ((primaria))* dell'intero edificio, oppure si dimostri che l'immobile rispetti i parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni e si consegua il miglioramento della qualità architettonica. La presenza di tali requisiti e delle relative tecnologie impiantistiche e costruttive è dichiarata nella documentazione allegata alla richiesta di concessione edilizia. Successivamente il direttore dei lavori produce, in allegato alla comunicazione di fine lavori, tutte le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere, con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2009. La proposta di intervento deve ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale di cui all'articolo 7.

** Parola soppressa dalla legge 21/11/2011, n. 21*

2. Per gli immobili di cui al comma 1, situati oltre la fascia costiera di cui al comma 1, è consentito un incremento volumetrico del 20 per cento che può arrivare al 30 per cento nel caso in cui siano previsti interventi di riqualificazione estesi all'intero edificio tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione maggiore del 25 per cento del fabbisogno di energia primaria, oppure si dimostri che l'immobile rispetti i parametri di cui al decreto

legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni e si consegua il miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza strutturale e della accessibilità degli immobili. La presenza di tali requisiti e delle relative tecnologie impiantistiche e costruttive è dichiarata nella documentazione allegata alla denuncia di inizio attività. Successivamente il direttore dei lavori produce, in allegato alla comunicazione di fine lavori, tutte le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere, con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2009.

3. Per gli incrementi di cui al comma 1 deve essere rispettata la condizione che l'incremento volumetrico sia *((prioritariamente))** destinato a servizi turistici dell'attività aziendale senza aumento del numero di posti letto e che venga sempre realizzato in arretramento rispetto all'edificio preesistente e non verso il mare; per gli incrementi volumetrici di cui al comma 2 deve essere rispettata la condizione che essi siano destinati per almeno il 50 per cento a servizi turistici dell'attività aziendale. *((Negli immobili a prevalente destinazione turistico-ricettiva con un numero di camere non superiore a 7, per le volumetrie legittimamente esistenti alla data del 31 marzo 2009 aventi destinazione residenziale o commerciale è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso che consenta l'incremento delle superfici dedicate all'attività turistico-ricettiva in misura non superiore al 30 per cento))*.*

* *Parole soppresse dalla legge 21/11/2011, n. 21*

Art. 5 Interventi di demolizione e ricostruzione

1. La Regione promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio ad uso residenziale e di quello destinato a servizi connessi alla residenza, turistico-ricettivo e produttivo esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione, senza l'obbligo del rispetto dell'aspetto, della forma e dell'orientamento dell'edificio originario all'interno del lotto delle costruzioni ultimate entro il 31 dicembre 1989, che necessitino di essere adeguate in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale ed a quelli necessari a garantire l'accessibilità dell'edificio alle persone disabili.*

* *Comma modificato dalla legge 21/11/2011, n. 21*

2. Per gli interventi di cui al comma 1, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici e dalle vigenti disposizioni normative regionali, è consentito un incremento volumetrico del 30 per cento in caso di integrale demolizione e ricostruzione degli edifici ad uso residenziale e di quelli destinati a servizi connessi alla residenza, di quelli destinati ad attività turistico-ricettive o produttive, a condizione che nella ricostruzione venga migliorata la qualità architettonica e tecnologica complessiva e l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto del decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni. L'incremento volumetrico può arrivare fino ad un massimo del 35 per cento nel caso in cui siano previsti interventi tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione pari almeno al 10 per cento rispetto agli indici previsti dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni.

3. Nel caso di immobili insistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ed in aree di particolare valore paesaggistico o in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto è consentita, previa approvazione da parte del consiglio comunale e stipula di apposita convenzione, l'integrale demolizione degli stessi ed il trasferimento della volumetria preesistente in altra area situata oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 nelle isole minori con destinazione urbanistica compatibile, a condizione che il lotto originario sia ceduto gratuitamente al comune per destinarlo a finalità pubbliche. In tale ipotesi è concesso un incremento volumetrico del 40 per cento in caso di riduzione di almeno il 15 per cento dell'indice di prestazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, e un incremento volumetrico del 45 per cento nell'ipotesi di riduzione dell'indice di prestazione energetica di almeno il 20 per cento. La deliberazione del consiglio comunale può prevedere una deroga esclusivamente all'indice di edificabilità e all'altezza, che non può comunque essere maggiore di un piano rispetto agli edifici circostanti ed a condizione che la soluzione progettuale si armonizzi con il contesto paesaggistico in cui è inserito l'intervento.

4. I requisiti di cui ai commi 1, 2, 3 e 5 sono dichiarati nel progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia e successivamente attestati dal direttore dei lavori che produce, in allegato alla comunicazione di fine lavori, le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2009.

5. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici ubicati nelle zone extraurbane ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ad eccezione della demolizione dei volumi incongrui e del loro trasferimento, con il relativo incremento volumetrico, oltre la fascia suddetta in aree extraurbane con destinazione urbanistica compatibile.

5 bis. Gli interventi di ricostruzione non possono iniziare prima che sia completata la demolizione dell'edificio preesistente.*

* *Comma inserito dalla legge 21/11/2011, n. 21*

6. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici compresi nella zona urbanistica omogenea A, come individuata negli strumenti urbanistici comunali, ad eccezione di quelli aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto e fermo restando che gli stessi devono risultare ultimati alla data del 31 dicembre 1989.

6 bis. Nelle zone urbanistiche omogenee B i comuni individuano, con apposita deliberazione del consiglio comunale adottata entro il termine perentorio di novanta giorni, singoli immobili ovvero ambiti di intervento nei quali limitare o escludere, in ragione di particolari e specificate qualità storiche, architettoniche o urbanistiche, gli interventi di demolizione e ricostruzione. Nel corso di tale termine le istanze di demolizione e ricostruzione riguardanti edifici compresi nelle zone urbanistiche omogenee B non sono ricevibili. Trascorso il termine di novanta giorni senza che il comune abbia adottato la deliberazione, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 8.*

** Comma inserito dalla legge 21/11/2011, n. 21 che ha stabilito: "Il termine di novanta giorni per l'adozione della deliberazione di cui al comma 6 bis della legge regionale n. 4 del 2009, introdotto dal comma 1, decorre dalla data di entrata in vigore della presente legge".*

Art. 6 Interventi sul patrimonio edilizio pubblico

1. Al fine di agevolare la riqualificazione del patrimonio edilizio di proprietà pubblica, è consentito, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici e dalle vigenti disposizioni normative regionali, l'incremento del 20 per cento della volumetria esistente degli edifici destinati ad attività istituzionali o comunque pubbliche.
2. Tale incremento può arrivare fino ad un massimo del 30 per cento nel caso in cui siano previsti interventi di recupero e ristrutturazione di edifici non in uso, finalizzati al ripristino delle destinazioni di cui al comma 1, attualmente non consentite per effettive carenze funzionali e strutturali, ed al miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio, della sicurezza strutturale e della accessibilità degli immobili.
3. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici ubicati nelle zone extraurbane e ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battaglia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ad eccezione della demolizione dei volumi incongrui e del loro trasferimento con il relativo incremento volumetrico oltre la fascia suddetta.

Art. 7 Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica

1. È istituita la Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica al fine di fornire un supporto tecnico-scientifico all'Amministrazione regionale in merito alla valutazione degli interventi da realizzare in zone di particolare valore paesaggistico ed ambientale, con particolare riguardo al fatto che gli stessi non rechino pregiudizio ai valori oggetto di protezione.
La Commissione esprime i pareri di cui agli articoli 2, 3 e 4 e negli altri casi previsti dalla presente legge. Svolge inoltre funzione consultiva della Giunta regionale.
2. La Commissione è costituita ai sensi e per le finalità dell'articolo 137 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e svolge altresì le funzioni di cui al comma 1.
** Comma sostituito dalla legge 21/11/2011, n. 21. Stabiliva: "La Commissione si avvale, per il suo funzionamento, degli uffici dell'Assessorato competente in materia di governo del territorio, ed è composta da tre 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."*
3. La Giunta regionale provvede entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge alla nomina e all'insediamento della Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica. La Commissione opera come collegio imperfetto..*
- * Comma sostituito dalla legge 21/11/2011, n. 21. Stabiliva: "I componenti della Commissione sono nominati dalla Giunta regionale, rimangono in carica per l'intera durata della legislatura e cessano dalle loro funzioni novanta giorni dopo l'insediamento dell'organo esecutivo di nuova elezione. Con successiva legge regionale è disciplinata la corresponsione, ai componenti, di eventuali compensi."*
4. *Comma abrogato dalla legge 21/11/2011, n. 21. Stabiliva: "Entro quarantacinque giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale nomina i componenti della Commissione".*

Art. 8 Condizioni di ammissibilità degli interventi

1. Gli interventi previsti negli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 non sono ammessi:
 - a) su edifici privi di titolo abilitativo, ove prescritto;
 - b) sui beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche ed integrazioni, ad esclusione dei casi previsti negli articoli precedenti.
- 1 bis. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 sono altresì ammesse anche contestualmente alle eventuali istanze di accertamento di conformità dell'unità immobiliare preesistente, oggetto dell'intervento.*
- * Comma inserito dalla legge 21/11/2011, n. 21*
2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 non si applicano agli edifici collocati in aree dichiarate, ai sensi del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), e successive modifiche ed integrazioni, di pericolosità idraulica elevata o molto

elevata (Hi3 - Hi4), ovvero in aree di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 - Hg4), fatta eccezione per la tipologia di interventi specificamente prevista, in tali aree, dalle norme tecniche di attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.*

** Comma modificato dalla legge 21/11/2011, n. 21*

3. Gli incrementi di volumetria previsti dagli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 possono cumularsi con gli aumenti consentiti da altre disposizioni di legge, dagli strumenti urbanistici comunali e dalle norme di pianificazione regionale. Non sono cumulabili fra loro gli incrementi previsti nel presente capo I. È sempre ammessa la chiusura di vuoti esistenti nei piani intermedi.

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.*

** Comma sostituito dalla legge 21/11/2011, n. 21*

Il precedente recitava: 4. Alla data del 31 marzo 2009, le unità immobiliari interessate dagli interventi di cui alla presente legge devono risultare regolarmente accatstate presso le competenti agenzie del territorio ovvero i lavori devono essere stati ultimati alla medesima data e le istanze di accatstamento avviate entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Il rispetto della presente disposizione è attestato mediante autocertificazione rilasciata dal direttore dei lavori. 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, la volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, si intende quella realizzata entro la data di entrata in vigore della presente legge e le relative istanze di accatstamento devono essere avviate entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.”.

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.*

** Comma sostituito dalla legge 21/11/2011, n. 21*

Il precedente recitava: 5. Il mutamento della destinazione d'uso per le unità immobiliari sulle quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 è ammesso a condizione che sia compatibile con le destinazioni urbanistiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale.

5 bis. gli interventi di cui agli articoli 2, 4, 5 e 6 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 modifiche ed integrazioni; per gli interventi di cui agli articoli 2, 4, 5 e 6, nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio sia inferiore a 20 metri quadri, il consiglio comunale può, con propria deliberazione, individuare i casi o le parti del territorio nei quali, a causa dell'impossibilità a reperire gli spazi per parcheggi, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi. I relativi introiti sono finalizzati alla realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio.*

** Comma inserito dalla legge 19/1/2011, n. 1*

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; possono essere superati gli indici massimi di fabbricabilità. È in ogni caso fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice civile e i diritti dei terzi.*

** Comma inserito dalla legge 21/11/2011, n. 21*

Art. 9 Oneri

1. Per gli incrementi di cui agli articoli 2, 3 e 4, gli oneri di concessione, ove dovuti, sono ridotti del 40 per cento se relativi alla prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo, ovvero aumentati del 60 per cento negli altri casi. Per gli ampliamenti di cui all'articolo 2, comma 5 e all'articolo 4, comma 1, gli oneri di concessione sono aumentati del 200 per cento.

2. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 5, gli oneri di concessione sono dovuti nella misura del 140 per cento per l'incremento volumetrico e nella misura del 60 per cento per la parte ricostruita e sono in ogni caso ridotti del 40 per cento se relativi alla prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.

3. Decorso il termine per la comunicazione di fine lavori di cui all'articolo 10, comma 4, il costo di costruzione complessivo dovuto per l'intervento è aumentato del 50 per cento.

4. Entro il termine di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono prevedere una riduzione ovvero una maggiorazione degli oneri di concessione previsti nel presente articolo. In difetto della deliberazione trovano integrale applicazione le disposizioni contenute nei commi 1, 2 e 3.

Art. 10 Norme sulla semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni

contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agrosilvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a novanta giorni;
- g) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- i) interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), articolo 11, comma 3;
- j) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.

1 bis. Relativamente agli interventi di cui al comma 1, lettera a), non è richiesta alcuna comunicazione all'amministrazione comunale.*

* *Comma inserito dalla legge 21/11/2011, n. 21*

2. Prima dell'inizio degli interventi di cui al comma 1, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore. 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.*

* *Ultimo periodo aggiunto dalla legge 21/11/2011, n. 21*

3. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono assoggettati alla procedura di denuncia di inizio attività (DIA), ad eccezione di quelli ricadenti nella zona omogenea A, nelle zone omogenee E ed F localizzate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori e di quelli previsti all'articolo 5, per i quali deve essere ottenuta la concessione edilizia.

4. *Comma abrogato dalla legge 21/11/2011, n. 21.*

Recitava: "La denuncia di inizio attività o la relativa comunicazione di inizio lavori è inoltrata improrogabilmente entro ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge e la comunicazione di fine lavori entro quarantadue mesi* dalla medesima data".*

5. Per gli interventi previsti nel presente capo devono altresì essere rispettate le modalità di cui alla legge 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica), articolo 1, e successive modifiche, ed alle relative norme di attuazione previste dal regolamento di cui al decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, e successive modifiche, ovvero per le ipotesi di riqualificazione energetica, le modalità di cui alla legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), articolo 1, commi 344-349, e successive modifiche, ed alle relative norme di attuazione previste dal decreto interministeriale 19 febbraio 2007, e successive modifiche ed integrazioni. Gli estremi di pagamento devono essere, altresì, allegati alla comunicazione di fine lavori.

6. Per gli interventi di cui al presente capo, ad eccezione di quelli ricadenti nella fascia extraurbana dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, di quelli ricadenti in centro storico e di quelli disciplinati dall'articolo 5, l'autorizzazione paesaggistica, qualora necessaria, è rilasciata dall'organo comunale ai sensi della legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 (Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione autonoma della Sardegna con l'art. 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'art. 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348).

7. Ai fini del monitoraggio degli interventi di cui alla presente legge e delle conseguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, i comuni trasmettono all'Assessorato regionale competente in materia di governo del territorio i relativi dati tecnici e amministrativi, secondo direttive emanate dalla Giunta regionale.

8. All'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 2002), dopo il comma 5 è aggiunto il seguente:

"5 bis. Ai fini della verifica di cui al comma 5, i comuni trasmettono gli atti di pianificazione e i relativi dati di analisi anche su supporto informatico, secondo direttive emanate dalla Giunta regionale."

Capo II Norme in materia di pianificazione paesaggistica

Art. 11 Aggiornamento e revisione del Piano paesaggistico regionale

1. Con periodicità biennale la Giunta regionale procede all'aggiornamento e alla revisione dei contenuti descrittivi e dispositivi del Piano paesaggistico regionale con specifica deliberazione da pubblicarsi sul BURAS e della quale è data pubblicità sul sito istituzionale della Regione e mediante deposito presso gli uffici regionali. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURAS di tale deliberazione, chiunque ne abbia interesse può presentare osservazioni in merito alle modifiche proposte. Nel medesimo termine la Commissione consiliare competente in materia di urbanistica esprime il proprio parere e lo trasmette alla Giunta regionale. Trascorso tale termine la Giunta, esaminate le osservazioni, delibera in via definitiva l'aggiornamento o la revisione. Tale deliberazione è pubblicata sul BURAS e le conseguenti modifiche costituiscono parte integrante del Piano paesaggistico regionale.

Art. 12 Programmi, piani e progetti di valenza strategica per lo sviluppo del territorio

1. La Regione, le province ed i comuni, anche con il concorso di altri soggetti pubblici e privati, individuano ed attivano programmi, piani e progetti aventi carattere strategico per promuovere lo sviluppo del territorio regionale in un'ottica di sostenibilità ambientale e paesaggistica.
2. I programmi, i piani ed i progetti devono essere tali da incidere significativamente sul sistema economico- sociale, sull'organizzazione del territorio e sulla valorizzazione paesaggistico-ambientale. In particolare possono comprendere operazioni di riassetto e riqualificazione degli insediamenti, anche costieri, e la realizzazione di parchi ecologico-ambientali anche di carattere botanico e forestale di elevata valenza scientifica e culturale. Essi in ogni caso perseguono obiettivi di elevata qualità paesaggistica, ecologico-ambientale e urbanistico-architettonica.
3. La proposta di cui al comma 1 è sottoposta all'Assessorato competente in materia di governo del territorio per la preliminare valutazione della compatibilità complessiva sotto il profilo paesaggistico. In caso di esito positivo si procede mediante conferenza di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo), e successive modificazioni ed integrazioni.
4. Qualora la realizzazione degli interventi programmati necessiti di variante agli strumenti urbanistici si procede secondo le vigenti disposizioni legislative. In tal caso i termini per le pubblicazioni e le osservazioni sono ridotti della metà.

Art. 13 Disciplina degli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale

1. I piani paesaggistici, le loro varianti e gli atti di aggiornamento e revisione di cui all'articolo 11, introducono norme temporanee di salvaguardia e possono indicare le opere eseguibili sino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto dei seguenti principi e direttive:

a) sono realizzabili:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di restauro e di risanamento conservativo;
- 2) volumi tecnici di modesta entità strettamente necessari e funzionali alla gestione tecnico/operativa delle strutture esistenti e tali da non incidere negativamente sullo stato dei luoghi e sulla qualità paesaggistica del contesto;
- 3) interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti sotto il profilo urbanistico, architettonico-edilizio e paesaggistico-ambientale, senza aumento di volume, ad eccezione di quello strettamente necessario per servizi;
- 4) interventi pubblici o di interesse pubblico finanziati dall'Unione europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle province, dai comuni o dagli enti strumentali statali o regionali;
- 5) gli interventi previsti dal capo I della presente legge;

b) gli interventi previsti nei vigenti strumenti urbanistici sono realizzabili alle seguenti condizioni:

- 1) che ricadano nelle aree delimitate dagli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee A e B;
- 2) che ricadano nelle aree delimitate dagli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee C, G e D, ((limitatamente alla funzione commerciale))* , qualora le aree siano intercluse, ovvero contigue ed integrate in termini di infrastrutture, con l'ambito urbano;

* *Parole soppresse dalla legge 21/11/2011, n. 21*

c) nei comuni dotati di piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), sono, altresì, realizzabili gli interventi localizzati nelle altre zone territoriali omogenee C, D, G, ed F, previsti dagli strumenti attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati.

Può, inoltre, essere concluso il procedimento di approvazione dei piani attuativi legittimamente adottati prima dell'approvazione del Piano paesaggistico regionale;

d) nei comuni non dotati di piano urbanistico comunale di cui alla legge regionale n. 45 del 1989, nelle zone territoriali omogenee C, D, G, ed F, all'interno della fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia, e, per le isole minori, entro i 500 metri dalla linea di battigia,* possono essere realizzati gli interventi previsti dagli strumenti attuativi già approvati e convenzionati, a condizione che le relative opere di urbanizzazione siano state legittimamente avviate prima dell'approvazione del Piano paesaggistico regionale. Oltre tale fascia sono realizzabili gli interventi previsti nei piani attuativi regolarmente approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati;

** Inciso inserito dalla legge 21/11/2011, n. 21*

e) ai fini della riqualificazione delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive, anche qualora localizzate nei 300 metri dalla linea di battigia, ridotti a 150 metri nelle isole minori, possono essere autorizzati, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, interventi di ristrutturazione e rinnovamento. Eventuali incrementi volumetrici, per i quali non opera l'articolo 6 della legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale), non possono comunque superare il 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti, a condizione che realizzino concreti obiettivi di qualità paesaggistico-architettonica e di efficienza tecnico-funzionale e si sviluppino non verso il mare. Gli incrementi volumetrici previsti nella presente lettera non si applicano alle strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dalla legge regionale n. 45 del 1989, articolo 10 bis, come introdotto dalla legge regionale 7 maggio 1993, n. 23 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, recante «Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale»);

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;*

** Lettera sostituita dalla legge 21/11/2011, n. 21*

f bis) i piani paesaggistici, le loro varianti e gli atti di aggiornamento e revisione di cui all'articolo 11 possono individuare eventuali contesti o sistemi caratterizzati da particolari valenze paesaggistiche, edifici o manufatti di particolare pregio storico identitario o singolarità naturali, da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e utilizzazione, eventualmente prevedendo idonee fasce di rispetto;*

** Lettera inserita dalla legge 21/11/2011, n. 21*

g) nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia è vietata la realizzazione di linee elettriche diverse da quelle strettamente necessarie e funzionali agli insediamenti urbanistico-edilizi, ad eccezione di quelle già programmate alla data del 31 dicembre 2008. È, inoltre, ammessa la realizzazione di linee elettriche che, sulla base di un atto di indirizzo approvato dalla Giunta regionale entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, ottengano la preventiva valutazione positiva da parte della Giunta regionale, previo parere della commissione consiliare competente;

h) il mare territoriale, per la sua stretta interrelazione con le aree tutelate ai sensi degli articoli 142 e 143 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e successive modifiche ed integrazioni, è considerato di primario interesse paesaggistico ed è fatto oggetto di tutela;

i) la Regione considera meritevoli di tutela, e ne fa oggetto di integrale conservazione, le praterie di posedonia, secondo anche quanto previsto dalla direttiva comunitaria 92/43/CEE del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e ne costituiscono "habitat prioritario". È, pertanto, vietato qualunque intervento che possa comprometterne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale dell'habitat naturale, ad eccezione di quelli già programmati alla data di entrata in vigore della presente legge e di quelli che ottengano il preventivo assenso da parte della Giunta regionale.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 sono provvisoriamente efficaci e trovano immediata applicazione sin dalla data di entrata in vigore della presente legge. Gli interventi previsti nel comma 1, lettera c), secondo capoverso, lettera d), primo capoverso e lettera e), sono realizzati previa verifica della coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento, effettuata di concerto tra Amministrazione regionale e amministrazione comunale.

In sede di verifica può essere stabilito il ridimensionamento e l'adeguamento degli interventi programmati al fine di renderli coerenti con le finalità del Piano paesaggistico regionale.

Art. 13 bis*

(Norme in materia tutela, salvaguardia e sviluppo delle aree destinate all'agricoltura)

1. La Regione riconosce meritevole di tutela il paesaggio rurale e persegue il primario obiettivo di salvaguardarlo, di preservarne l'identità e le peculiarità, introduce norme volte al conseguimento di tali finalità ed individua misure volte a contrastare, anche ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), il fenomeno del frazionamento delle aree agricole finalizzato all'edificazione, in particolare nella fascia costiera e nelle aree periurbane.

2. 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).

3. Negli ambiti costieri individuati dal Piano paesaggistico regionale, la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro incrementabile con apposita deliberazione del consiglio comunale fino ad un massimo di tre ettari, fermo restando che le possibilità edificatorie delle aree agricole sono subordinate alla effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono, per quanto possibile, essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente. L'indice massimo di fabbricabilità per le nuove residenze è pari a 0,03 mc/mq per il primo ettaro, da ridurre del 50 per cento per il secondo e del 75 per cento per i successivi.

4. Le disposizioni contenute nel comma 3 dell'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), si applicano anche alle previsioni di cui ai commi 2 e 3.

** Articolo inserito dalla legge 21/11/2011, n. 21*

Art. 14 Modifiche alla legge regionale 4 agosto 2008, n. 13

1. L'articolo 2 della legge regionale n. 13 del 2008 è sostituito dal seguente:

"Art. 2 (Disciplina per le aree all'interno dei centri di antica e prima formazione)

1. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale, alle sue varianti ed agli atti di aggiornamento e revisione, i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, verificano la coerenza delle disposizioni dei vigenti piani particolareggiati dei centri storici ricadenti nelle aree di antica e prima formazione con le disposizioni del Piano paesaggistico regionale, sue varianti ed atti di aggiornamento e revisione, e possono procedere alla loro attuazione per le parti coerenti. Con deliberazione consiliare, i comuni, per le restanti aree del centro di antica e prima formazione esterne al piano particolareggiato del centro storico, verificano la coerenza delle relative previsioni urbanistiche con le disposizioni del Piano paesaggistico regionale e procedono alla loro attuazione. Tale deliberazione è approvata come previsto dalla legge regionale n. 28 del 1998, articolo 9, comma 5.

2. Il comune, ottenuta l'approvazione, pubblica sul BURAS le deliberazioni di cui al comma 1. Dal giorno successivo alla pubblicazione, all'interno dell'area del centro di antica e prima formazione, possono essere realizzati gli interventi coerenti, previsti nella disciplina urbanistica previgente, a condizione che abbiano ottenuto l'autorizzazione paesaggistica, rilasciata ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004, articolo 146."

Capo III Norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 15 Utilizzo del patrimonio edilizio e recupero dei sottotetti

1. La Regione Sardegna promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone urbanistiche A, B, C ed E con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Si definiscono sottotetti i volumi compresi tra la chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello abitabile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto.

4. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 5.

5. Il recupero abitativo dei sottotetti anche ottenuti mediante la realizzazione di un solaio intermedio è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, ulteriormente ridotta a metri 2,20 per spazi accessori dei servizi nel caso specifico di sottotetto ottenuto con solaio intermedio sono rispettate tali altezze. Per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a metri 2,20 per spazi ad uso abitazione e a metri 2,00 per accessori e servizi. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Il calcolo dell'altezza media ponderale viene effettuato dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.*

** Comma integrato dalla legge 21/11/2011, n. 21*

6. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione, nonché, nelle sole zone B, sono ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i

parametri di cui al comma 5. 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 2,20 metri.*

** Ultima frase inserita dalla legge 21/11/2011, n. 21*

7. Le disposizioni del presente articolo non si applicano negli ambiti territoriali per i quali i comuni, con motivata deliberazione del consiglio comunale, ne dispongano l'esclusione nel termine perentorio di novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

8. Alle disposizioni di cui al presente articolo non si applicano i termini di cui all'articolo 10, comma 4.

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 modifiche ed integrazioni. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, o nel caso di spazi da destinare allo scopo di superficie inferiore a 10 metri quadri 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. 16 Abrogazione

1. Il comma 3 dell'articolo 4 della legge regionale n. 8 del 2004, è abrogato.

Art. 17 Entrata in vigore

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

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

Decreto giunta Sardegna 9 marzo 2010, n. 9/15

Circolare contenente indirizzi applicativi sulla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di lancio interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo" - Capo primo, Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

1. PREMESSA

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

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

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

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

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

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

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

I lavori potranno essere realizzati fino al 1° novembre 2012 (36 mesi dalla data di entrata in vigore della legge) ed entro tale data dovrà essere comunicata la fine lavori (art. 10, quarto comma).

Decorso quest'ultimo termine la legge prevede che debba essere corrisposta una maggiorazione del 50% del costo complessivo di costruzione.

Il consiglio comunale, con apposita deliberazione, da assumersi entro il termine di sessanta giorni dall'entrata in vigore della Legge, avrebbe potuto disporre la riduzione, ovvero un'ulteriore maggiorazione degli oneri in questione (art. 9, commi terzo e quarto). Al riguardo si rinvia a quanto successivamente esposto nel paragrafo 9.6.

2. INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E AMPLIAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

Sono servizi connessi alla residenza quelli correlati alle esigenze primarie dei cittadini.

Un'elencazione meramente esemplificativa è contenuta nell'art. 4 del Decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n° 2266-U, che annovera nella categoria in questione i negozi di prima necessità, gli studi professionali, i bar e le tavole calde.

Rientrano, invece, tra gli immobili destinati ad attività produttive quelli per la produzione di beni e di servizi, tra i quali i fabbricati utilizzati a fini industriali o artigianali e quelli in cui è esercitato il commercio ovvero erogati i servizi.

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

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

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

Ne consegue che qualora il fabbricato sia stato edificato anche parzialmente in difformità rispetto al titolo abilitativo, perché il volume abusivo possa partecipare alla determinazione dell'incremento è necessario che sia esistente alla data del 31 marzo 2009 e che all'atto dell'avvio del procedimento volto ad ottenere il titolo edilizio riferito all'ampliamento sia stato acquisito idoneo titolo in sanatoria.

Nell'ipotesi in cui l'immobile sia stato edificato in un periodo di tempo nel quale non era necessario disporre del titolo abilitativo preliminarmente all'edificazione, la volumetria esistente è calcolata in conformità alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica comunale.

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

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

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

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

Il sesto comma specifica che gli ampliamenti possono superare i limiti di altezza, distanza tra pareti prospicienti e rapporti di copertura previsti negli strumenti urbanistici vigenti e nel Decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n° 2266/U. Tali previsioni si applicano a tutte le diverse fattispecie di ampliamento di cui all'art. 2 della Legge, ivi compresi gli interventi nei centri storici, con la sola eccezione degli immobili destinati a residenza o a servizi connessi alla residenza ubicati in zona urbanistica F turistica all'interno della fascia dei trecento metri (150 per le isole minori) dalla linea di battigia marina.

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

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

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

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

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

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

Stante il divieto di mutare i fili più esterni del fabbricato, ove il prospetto si affacci verso i predetti spazi pubblici, non è ammesso eseguire l'intervento in avanzamento rispetto al perimetro iscrittore dell'edificio. L'ampliamento dovrà, pertanto, essere ricompreso all'interno della proiezione della superficie coperta dell'edificio, compresi gli aggetti, i balconi ed ogni altro elemento a sbalzo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel primo dei casi prospettati gli incrementi volumetrici ordinari subiscono una riduzione del 30%;

nel secondo, invece, l'ampliamento possibile è commisurato al 10% della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009.

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

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

La misurazione della distanza dei trecento metri, o 150 per le isole minori, va effettuata partendo dal punto più esterno del perimetro del manufatto fino al punto della linea di costa più prossima all'edificio. Nel procedere a tale misurazione si prescinde da specchi d'acqua o altri elementi fisici presenti tra la linea di battigia e l'edificio oggetto dell'intervento. Gli immobili destinati a residenza o servizi connessi localizzati all'interno nella fascia dei 2000 metri dalla linea di battigia marina, ma non in zona territoriale F (turistica), usufruiscono, invece, degli ordinari benefici volumetrici. Fanno eccezione i fabbricati situati nell'ambito della zona urbanistica E (agricola) e destinati ad uso residenziale, per i quali l'art. 3 della Legge detta specifiche disposizioni.

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

2.6. Gli ampliamenti nella zona urbanistica A – centro storico, sono subordinati alla preventiva adozione da parte del consiglio comunale di una deliberazione che dichiari il contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto storico degli edifici aventi meno di cinquant'anni. Si tratta di un atto avente valenza ricognitoria; per la sua adozione il comune può ovviamente fare riferimento alle indagini, analisi o studi già elaborati, quali quelli legati alla predisposizione del piano urbanistico comunale o del piano particolareggiato del centro storico.

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

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

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

3.1. Le disposizioni contenute nell'art. 3, analogamente a quanto stabilito in termini generali nell'art.

2, stabiliscono che gli incrementi volumetrici riferiti agli edifici destinati ad usi agro-silvo-pastorali o residenziali ubicati nella zona territoriale E agricola, possono superare gli indici massimi di edificabilità previsti nella strumentazione urbanistica comunale e derogare alle disposizioni legislative, regolamentari e pianificatorie regionali. La norma intende in particolare riferirsi oltre agli indici massimi di fabbricabilità individuati nella strumentazione urbanistica comunale, anche a tutte quelle altre disposizioni che concorrono a definire l'effettiva edificabilità dei suoli agricoli, quali la superficie minima di intervento, le altezze e le distanze; a livello di normativa regionale sono oggetto di deroga le vigenti disposizioni legislative, regolamentari e pianificatorie.

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

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

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

Il quarto comma ammette la possibilità di apportare modifiche ai fabbricati esistenti in zona agricola, legittimamente realizzati, a condizione che vengano rispettati i parametri urbanistici di cui agli atti di pianificazione comunale, e non venga mutata l'entità dei volumi e delle superfici coperte già assentite. Tali interventi possono consistere anche nella integrale demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile con sagoma in tutto o in parte differente da quella originaria.

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

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

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

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

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

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

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

Possano considerarsi aree extraurbane quelle esterne al centro urbano.

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

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

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

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

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

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

L'ampliamento deve essere altresì:

- realizzato in arretramento rispetto all'edificio preesistente e non verso il mare, in modo cioè che quanto di nuovo edificato non determini una riduzione della distanza tra il costruito e la linea di costa;
- destinato in via prioritaria, cioè preminente a servizi turistici dell'attività aziendale quali, ad esempio, ristoranti, sale multifunzionali, palestre, centri benessere, sale per il business e meeting, spazi espositivi, spazi adibiti alla vendita.
- L'incremento potrà essere, altresì, destinato al miglioramento della funzionalità tecnicooperativa degli altri servizi dell'attività aziendale, per ampliare i locali adibiti a cucina adeguandoli ai nuovi standard, gli alloggi per il personale e, più in generale, per rispondere a nuove esigenze tecnico-funzionali;
- realizzato senza aumentare il numero dei posti letto.

È consentito destinare parte dell'incremento volumetrico al miglioramento qualitativo e quantitativo delle camere esistenti, senza incidere sul carico antropico. È, quindi, possibile variegare e moltiplicare i servizi offerti alla clientela anche all'interno degli alloggi strettamente adibiti alla ricettività (per esempio accrescendone le dimensioni, creando nuovi spazi da destinare a bagni, antibagni, idromassaggi, saune, ovvero mediante la realizzazione di suite e camere superior).

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

4.3. Riguardo alle attività turistico-ricettive esercitate su immobili localizzati in ambito extraurbano oltre la fascia dei 300 metri dalla linea della battigia (150 metri per le isole minori), l'ampliamento, commisurato alla volumetria esistente al 31 marzo 2009, deve essere destinato a servizi turistici dell'attività aziendale per almeno il 50%. In riferimento a

quest'ultima quota di incremento valgono le considerazioni svolte nel precedente punto 4.2 per gli ampliamenti degli edifici ubicati nella fascia dei trecento metri dalla linea di battaglia.

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

5. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anche in quest'ultima ipotesi, qualora l'area su cui ricade l'intervento di sostituzione edilizia sia ricompresa fra le zone che lo strumento urbanistico comunale assoggetta a preventiva pianificazione attuativa, non sarà necessario procedere alla elaborazione e redazione di un piano di lottizzazione, trattandosi di aree già asservite all'edificazione e quindi già urbanizzate.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nella fascia costiera citata la possibilità di usufruire dei premi volumetrici ricollegati alla demolizione e ricostruzione, 30% o 35% dell'esistente, è ammessa qualora si tratti di edifici incongrui rispetto al contesto paesaggistico nel quale sono inseriti e subordinatamente al trasferimento della volumetria oltre la fascia dei trecento metri (150 per le isole minori) in area extraurbana con destinazione urbanistica compatibile.

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

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

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

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

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

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

6. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO PUBBLICO.

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

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

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

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

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

L'ultimo comma prevede che nella fascia dei trecento metri dalla linea di battigia marina (ridotta a 150 per le isole minori) è ammesso esclusivamente demolire gli edifici incoerenti rispetto al contesto ambientale e paesaggistico e

trasferire la relativa volumetria, compreso l'incremento attribuito dalla legge (20% o 30%, qualora si intendano ripristinare le funzioni pubbliche), oltre la fascia predetta.

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

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

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

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

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

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

8. CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4. Il terzo comma ammette la possibilità di cumulare le premialità volumetriche previste nel Capo primo con altri incrementi di volumetria derivanti da diverse disposizioni di legge o dagli atti di pianificazione comunale o regionale. Deve ritenersi, inoltre, consentito beneficiare degli incrementi volumetrici concessi dagli artt. 2, 3, 4, 5 e 6 ed avvalersi anche delle ordinarie potenzialità edificatorie del lotto, qualora le stesse non siano state sfruttate appieno.

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

8.5. Il quarto comma stabilisce che per poter usufruire dei premi volumetrici di cui agli artt. 2 e seguenti, le unità immobiliari debbano risultare al 31.03.2009 regolarmente accatastate presso le competenti Agenzie per il territorio. È previsto, in alternativa, che i lavori siano stati ultimati alla medesima data e le rispettive istanze di accatastamento presentate nel termine di trenta giorni dall'entrata in vigore della Legge.

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

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

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

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

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

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

Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che comportino variazioni in aumento dei rapporti previsti dal Decreto assessoriale n° 2266/U/ del 1983, o che siano in contrasto con la normativa urbanistica comunale, salvo che non vengano cedute ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

9. ONERI

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

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

9.2. Per quanto attiene alla concessione delle opere destinate alla residenza, il contributo di costruzione è disciplinato dagli artt. 16 e ss. del D.P.R. n° 380 del 2001, mentre riguardo alle opere o impianti destinati ad attività industriali, artigianali, dirette alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi è regolato dall'art. 19 del medesimo Decreto. Gli oneri di urbanizzazione da prendere a riferimento sono quelli oggetto di aggiornamento in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, così come stabilito dall'art. 16, ai commi 5 e 6 del D.P.R. citato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La realizzazione delle opere interne rimane regolata dal secondo e terzo comma dell'art. 15 della L.R. n. 23 citata, in quanto le stesse non sono ricomprese nell'elencazione contenuta nell'art. 10.

Contestualmente all'inizio dei lavori è, pertanto, necessario presentare una relazione asseverata a firma di un professionista abilitato alla progettazione (ex art. 15, terzo comma L.R. 23 del 1985).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La dichiarazione deve essere accompagnata dai necessari elaborati progettuali.

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

10.3. Il quarto comma dell'art. 10 stabilisce che le norme contenute negli artt. 2, 3, 4 e 5 hanno un'efficacia temporale limitata. La presentazione all'amministrazione comunale della denuncia di inizio attività ovvero della richiesta di

concessione edilizia dovrà essere effettuata entro il termine perentorio di 18 mesi dalla data di entrata in vigore della legge, ossia entro il 1° maggio 2011.

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

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

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

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

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

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

Delibera giunta Sardegna 28/10/2010 n. 35/11

Regione Sardegna - Indirizzi interpretativi sull'art. 3, comma 5 della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo"

Omissis

DELIBERA

– di approvare l'atto contenente Indirizzi interpretativi sull'art. 3, comma 5 della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo", che si allega alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

– di dare mandato al Direttore generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia di provvedere alla divulgazione degli indirizzi di cui alla presente deliberazione mediante la pubblicazione sul B.U.R.A.S e sul sito istituzionale della Regione.

Il Direttore Generale Gabriella Massidda

Il Presidente Ugo Cappellacci

Allegato alla Delib.G.R. n. 35/11 del 28.10.2010

Indirizzi interpretativi sull'art. 3, comma 5 della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, "Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo".

L'art. 3, quinto comma, della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4, ha dato adito a divergenti interpretazioni da parte delle amministrazioni locali, come è emerso sia in occasione degli incontri tecnici tenuti dall'amministrazione regionale con i responsabili degli uffici tecnici dei comuni, sia dalle numerose richieste di chiarimenti pervenute all'Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica.

Le contrastanti interpretazioni della norma si riferiscono nello specifico alla possibilità di realizzare nuove costruzioni ad uso residenziale nell'ambito della zona urbanistica territoriale E- agricola.

Alcune amministrazioni sono dell'avviso che le nuove residenze nell'agro siano disciplinate dall'art. 3 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), espressamente richiamato dalla L.R. n° 4 del 2009, altre ritengono che la nuova edificazione a carattere residenziale nella zona agricola non è ammessa se non ricorrono le condizioni previste dal Piano Paesaggistico regionale.

Da qui l'esigenza di adottare un atto di indirizzo interpretativo che agevoli le amministrazioni comunali nell'attuazione del disposto legislativo e, nel contempo, salvaguardi l'esigenza di una sua uniforme applicazione su tutto il territorio regionale.

Un primo passo in tal senso è stato compiuto dal Consiglio regionale che, nella seduta del 16 dicembre 2009, preso atto che l'art. 3, comma cinque, era stato oggetto di interpretazioni estremamente limitative e contrastanti con la lettera e la ratio della stessa, ha precisato che la norma va intesa nel senso che "per le nuove costruzioni aventi carattere residenziale nelle zone omogenee E la superficie minima di intervento è stabilita in un ettaro e l'indice massimo di edificabilità è quantificato in 0,03 mc/mq".

Il Consiglio ha, altresì, evidenziato che si "tratta di disposizione cogente nei confronti degli enti locali".

A conclusione dei lavori, il Consiglio regionale ha, infine, approvato un ordine del giorno con il quale impegna la Giunta regionale ad emanare un "apposita direttiva onde assicurare l'esatta interpretazione della norma", nel rispetto dell'indirizzo interpretativo sopra richiamato.

La Giunta regionale con il presente atto intende, oltre che ottemperare al predetto ordine del giorno, fornire alcuni indirizzi interpretativi al fine di assicurare una omogenea applicazione dell'art. 3, comma cinque della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4 ed eliminare ogni ulteriore incertezza applicativa.

1. La previsione legislativa

Il quinto comma dell'art. 3 della L.R. n. 4 del 2009 prevede che in attesa della revisione e dell'adeguamento del Piano Paesaggistico regionale nelle zone omogenee E si applica la disciplina di cui all'art. 3, commi 1, 2 e 3 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole).

L'art. 3, primo comma, delle Direttive prevede che nelle zone agricole possono essere edificati:

- a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- b) fabbricati per agriturismo, così come normati al successivo art. 13;
- c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale".

Il secondo comma stabilisce in 0,03 mc/mq l'indice massimo di edificabilità riguardo alle residenze, mentre il terzo fissa la superficie minima di intervento, in via generale, in un ettaro.

La possibilità di edificare nuove residenze nell'agro risulta, pertanto, subordinata alla sussistenza di comprovate ed effettive esigenze di strumentalità del fabbricato con lo sfruttamento agricolo del fondo, come si evince chiaramente dal primo comma, lettera a), dell'art. 3 delle Direttive, secondo cui i fabbricati devono essere connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione di prodotti aziendali.

Tale interpretazione trova conferma nella definizione di zona territoriale omogenea E - agricola contenuta nel Decreto n. 2266/U del 20 dicembre 1983 (c.d. Decreto Floris), il quale stabilisce che le Zone E sono quelle parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Si deve, pertanto, concludere che la realizzazione di nuove costruzioni aventi destinazione residenziale nelle zone omogenee E è subordinata alle seguenti condizioni:

- deve essere funzionale allo svolgimento delle attività agro-zootecniche del fondo ovvero a quelle di trasformazione e valorizzazione dei prodotti agricoli;
- alla disponibilità di una superficie minima di intervento di almeno un ettaro, mentre l'indice di edificabilità da applicare è pari a 0,03 mc/mq.

2. Vigenza temporale dell'art. 3, comma 5 della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4 e rapporti con gli atti di pianificazione comunale.

La norma contenuta nell'art. 3, quinto comma, della L.R. 4 del 2009, ha carattere straordinario ed efficacia temporale limitata, analogamente alle altre disposizioni del Capo primo della legge.

La temporaneità di vigenza della disposizione consegue oltre che all'inciso secondo il quale la stessa trova applicazione "in attesa della revisione e dell'aggiornamento del Piano paesaggistico regionale", a quanto previsto nell'art. 10, quarto comma della L.R. n. 4 del 2009, secondo cui le previsioni del Capo primo della legge (tra cui è compreso anche l'art. 3) sono valide ed efficaci per un periodo di diciotto mesi decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge (1° novembre 2009).

Riguardo ai rapporti tra la disposizione in esame e le previsioni degli strumenti urbanistici comunali si deve osservare che il quinto comma dell'art. 3 della L.R. n. 4 del 2009 richiama puntualmente ed in via esclusiva i primi tre commi dell'art. 3 delle Direttive, i quali, pertanto, sono di immediata ed incondizionata applicazione su tutto il territorio regionale nel periodo di vigenza del Capo primo della legge.

Limitatamente a tale periodo, pertanto, la costruzione di nuove residenze nell'agro resta temporaneamente regolamentata dai primi tre commi dell'art. 3 delle Direttive.

Tali previsioni prevalgono sulle disposizioni eventualmente difformi contenute negli strumenti urbanistici comunali, anche qualora adottati successivamente alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 4 del 2009.