



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

# **Legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23**

**Norme regionali di controllo  
dell'attività urbanistico edilizia**

(Pubblicata sul BURAS n. 42 del 15 ottobre 1985)

[Testo storico e coordinato]

Aggiornamento 8 agosto 2024



**INDICE**

Art. 1. Finalità	5
<b>Capo I - Controllo dell'attività urbanistico-edilizia e sanzioni amministrative</b>	<b>5</b>
Art. 2. Campo di applicazione	5
Art. 3. Opere soggette a permesso di costruire	5
Art. 3-bis. Incentivazione degli interventi di riuso del patrimonio edilizio dismesso e per l'efficientamento energetico	6
Art. 4. Opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire	6
Art. 5. Variazioni essenziali	6
Art. 6. Sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	7
Art. 7. Opere eseguite in parziale difformità	9
Art. 7-bis. Tolleranze edilizie	10
Art. 7-ter. Varianti in corso d'opera	10
Art. 7-quater. Agibilità degli immobili	11
Art. 8. Annullamento del permesso di costruire	12
Art. 9. Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione o di enti pubblici	12
Art. 10. Interventi di ristrutturazione edilizia	12
Art. 10-bis. Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	13
Art. 11. Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso	15
Art. 12. Sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione d'uso	18
Art. 13. Opere soggette ad autorizzazione	18
Art. 14. Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa	20
Art. 14-bis. Denuncia di inizio attività	21
Art. 15. Interventi di edilizia libera	22
Art. 15-bis. Attribuzione delle funzioni dello Sportello unico dell'edilizia allo Sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia	26
Art. 15-ter. Procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi	27
Art. 15-quater. Parcheggi privati	28
Art. 15-quinquies. Disposizioni in materia di aree per la sosta di veicoli	29
Art. 16. Accertamento di conformità	29
Art. 17. Lottizzazioni abusive	30
Art. 18. Sanzioni per le lottizzazioni abusive	31
Art. 19. Ritardato o omesso versamento del contributo	31
Art. 20. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	31
Art. 21. Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia	32
Art. 22. Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione	33
<b>Capo II - Snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative</b>	<b>34</b>
Art. 23. Delega di funzioni in materia di espropriazioni	34
Art. 24. Accelerazione delle procedure espropriative	34
Art. 25. Servizio regionale delle espropriazioni	35

<b>Capo III - Piani di risanamento urbanistico e sanatoria delle opere abusive</b>	<b>37</b>
Art. 26. Opere abusive ammesse a sanatoria	37
Art. 27. Opere minori ammesse a sanatoria	37
Art. 28. Opere abusive escluse dalla sanatoria	38
Art. 29. Accessi al mare	38
Art. 30. Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato della Regione o di Enti pubblici	39
Art. 31. Complessi produttivi	39
Art. 32. Piani di risanamento urbanistico	39
Art. 33. Reperimento aree per l'edilizia economica e popolare	39
Art. 34. Piani di recupero	41
Art. 35. Anticipazioni e mutui regionali ai comuni	42
Art. 36. Contributi annui per l'attuazione della presente legge	42
Art. 37. Contenuto ed efficacia dei piani di risanamento urbanistico	42
Art. 38. Termini per l'adozione dei piani di risanamento	44
Art. 39. Facoltà ed obblighi dei comuni	44
Art. 40. Domanda e procedimento della concessione in sanatoria	45
Art. 41. Certificato di abitabilità e di agibilità	46
Art. 42. Oneri per il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria	46
Art. 43. Condizioni di sanatoria per i cittadini meno abbienti che abbiano realizzato la prima casa	47
Art. 44. Riduzioni e maggiorazioni del contributo di concessione	47
Art. 45. Fondi da destinare al riequilibrio ed al recupero urbanistico	48
Art. 46. Pagamento dei contributi afferenti la concessione in sanatoria	48
Art. 47. Piani di lottizzazione non convenzionati	49
Art. 48. Sospensione dei procedimenti, e mancata presentazione della domanda	49
Art. 49. Norma finanziaria	50
Art. 50. Rinvio a norme statali	50
Art. 51. Entrata in vigore	50

## **Art. 1. <sup>[1]</sup> Finalità**

1. La legislazione vigente in materia urbanistica è modificata ed integrata con le norme della presente legge, dirette al conseguimento delle seguenti finalità:

- a) controllo dell'attività urbanistico-edilizia;
- b) snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative;
- c) risanamento urbanistico e sanatoria delle opere abusive.

## **Capo I Controllo dell'attività urbanistico-edilizia e sanzioni amministrative**

### **Art. 2. Campo di applicazione**

1. Sono soggette alle disposizioni del presente capo le opere abusive eseguite successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

### **Art. 3. <sup>[2]</sup> Opere soggette a permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permesso di costruire, salvo quanto previsto negli articoli 10-bis e 15:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Testo A), e successive modifiche ed integrazioni;
- b) gli interventi di nuova costruzione, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera e), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni;
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera f), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni;
- d) gli interventi di cui all'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici).

2. Il permesso di costruire comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costo di costruzione, il cui calcolo è allegato alla dichiarazione autocertificativa. In caso di formazione del titolo ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 20 ottobre 2016, n. 24 (Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi), il mancato pagamento degli oneri, anche in modalità rateale ove ammessa, comporta la sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo. In ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data in cui l'intervento può essere iniziato secondo quanto disposto dall'articolo 34, comma 1, della

<sup>[1]</sup> Ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, in tutte le disposizioni legislative regionali in materia urbanistico-edilizia, le parole "concessione" e "concessione edilizia" sono sostituite, ovunque ricorrano, dalle parole "permesso di costruire".

<sup>[2]</sup> Articolo sostituito dall'articolo 1 della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11. Il testo precedente era così formulato:

#### *Art. 3 - Opere soggette a concessione*

*1. L'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetto, salvo quanto previsto negli articoli seguenti, a concessione da parte del Sindaco che la rilascia dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi, in base alle vigenti leggi, costituiti da un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.*

legge regionale n. 24 del 2016. Nelle ipotesi di cui all'articolo 37 della legge regionale n. 24 del 2016, lo Sportello unico per le attività produttive e per l'edilizia (SUAPE) adotta il provvedimento finale condizionando l'efficacia del titolo alla presentazione della ricevuta di pagamento integrale o rateale degli oneri dovuti. In ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data di rilascio del provvedimento.

#### **Art. 3-bis.** <sup>[3]</sup>

### **Incentivazione degli interventi di riuso del patrimonio edilizio dismesso e per l'efficientamento energetico**

1. Al fine di combattere il fenomeno dello spopolamento dei centri storici e dei centri di antica e prima formazione, i comuni possono prevedere la riduzione del contributo di costruzione nella misura massima del 60 per cento del contributo complessivo dovuto per le nuove costruzioni.
2. Al fine di incentivare gli interventi edilizi finalizzati al riuso, anche con mutamento di destinazione d'uso, del patrimonio edilizio esistente e dismesso, i comuni possono prevedere la riduzione del contributo di costruzione nella misura massima del 30 per cento del contributo complessivo dovuto per le nuove costruzioni. Se l'intervento include nuove costruzioni o ampliamenti, ai relativi volumi non si applica la riduzione di cui al presente comma.
3. Al fine di favorire gli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, i comuni possono prevedere la riduzione del contributo di costruzione nella misura massima del 15 per cento.

#### **Art. 4.**

### **Opere eseguite in totale difformità (~~dalla concessione~~) dal permesso di costruire**

1. Sono opere eseguite in totale difformità (~~dalla concessione~~) dal permesso di costruire quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto (~~della concessione stessa~~) del permesso di costruire stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

#### **Art. 5.** <sup>[4]</sup>

### **Variazioni essenziali**

1. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato si intendono quelle che, realizzate senza rispettare le disposizioni di cui all'articolo 7-ter, hanno determinato almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica 20 giugno 1983, n. 2266/U (Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli

<sup>[3]</sup> Articolo inserito dall'articolo 2 della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[4]</sup> Articolo sostituito dall'articolo 3 della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11. Il testo precedente era così formulato:

*Art. 5 - Variazioni essenziali*

*1. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzino quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:*

*a) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;*

*b) aumento superiore al 10 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato.*

*2. Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.*

esistenti nei Comuni della Sardegna) salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;

- b) aumento superiore al 10 per cento della cubatura;
- c) riduzione in misura superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri:
  - 1) distanza da altri fabbricati;
  - 2) distanza dai confini di proprietà;
  - 3) distanza dalle strade;
- d) indipendentemente dalle previsioni di cui alle lettere a), b) e c), modifica della localizzazione dell'edificio all'interno del lotto urbanistico di pertinenza determinata a seguito di rotazione su qualunque asse o traslazione, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato è inferiore al 50 per cento.

2. Non si ritengono, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

3. Gli interventi di cui al comma 1 effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesaggistico, ambientale e idrogeologico, e su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso se il titolo abilitativo è stato ottenuto dopo l'apposizione del vincolo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, ad eccezione di quanto previsto dal comma 2, sono considerati variazioni essenziali.

#### **Art. 6.** <sup>[5]</sup>

### **Sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**

<sup>[5]</sup> Articolo sostituito dall'articolo 3 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Il testo precedente era così formulato:

*Art. 6 - Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali.*

- 1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del comune, previa diffida a demolire.*
- 2. La diffida di cui al comma precedente è disposta dal Sindaco con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione di uso originaria da attuarsi entro il termine perentorio di novanta giorni.*
- 3. Il Sindaco, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può disporre d'ufficio la demolizione e il ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.*
- 4. In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo comma e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del comune.*
- 5. Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata, occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno tre volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a metri 5.*
- 6. Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto, o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.*
- 7. L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.*
- 8. Il Sindaco accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione nel possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del comune con la contestuale redazione, da parte di tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previ gli adempimenti e con le modalità di cui all'articolo 3, terzo e quarto comma, della legge 3 gennaio 1978, n. 1.*
- 9. Il Sindaco dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna, parte III, lo notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali ultime formalità.*
- 10. Il Sindaco richiede, quindi, all'Ufficio tecnico erariale le conseguenti volturazioni catastali.*
- 11. Il Consiglio comunale, qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso.*
- 12. Ove non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, le opere abusive sono demolite, a cura e spese dell'Amministrazione comunale.*

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori, la rimozione o la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 4. <sup>[6]</sup>
2. Entro quindici giorni dalla notifica della sospensione il dirigente o il responsabile dell'ufficio può richiedere all'autorità competente il sequestro del cantiere. Nell'ipotesi di accertata prosecuzione dei lavori in violazione della sospensione, è disposta la demolizione immediata delle opere abusive.
3. Entro il termine di quarantacinque giorni dalla sospensione sono adottati e notificati i provvedimenti di rimozione, demolizione e ripristino di cui al comma 1.
4. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla rimozione o alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
5. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire nel termine di cui al comma 4, da notificarsi all'interessato e trasmettersi all'autorità giudiziaria competente per territorio ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e, previa redazione dello stato di consistenza, per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, constatata l'inottemperanza di cui al comma 4, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra euro 2.000 ed euro 20.000, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 27, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), e successive modifiche ed integrazioni, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.
7. I proventi delle sanzioni di cui al comma 6 spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e/o all'acquisizione e all'allestimento di aree destinate a verde pubblico.
8. L'opera acquisita è rimossa o demolita e i luoghi sono ripristinati, nel termine di sei mesi dalla scadenza del termine di cui al comma 4, con provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, entro lo stesso termine,

13. Qualora l'Amministrazione comunale non provveda agli adempimenti di cui ai commi settimo e seguenti del presente articolo entro novanta giorni, l'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica adotta, previa diffida, i necessari provvedimenti sostitutivi.

14. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

15. È abrogato l'articolo 19 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17.

[6] Comma modificato dall'articolo 4, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che ha soppresso il periodo "e, nel caso di mutamento di destinazione d'uso, il ripristino della destinazione originaria legittimamente autorizzata". Il testo precedente era così formulato: "Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori, la rimozione o la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi e, nel caso di mutamento di destinazione d'uso, il ripristino della destinazione originaria legittimamente autorizzata, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 4.".



con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. <sup>[7]</sup>

9. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

10. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 8 senza che il comune abbia adempiuto, la Regione, previa diffida con assegnazione dell'ulteriore termine di trenta giorni, attiva le procedure per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione. I poteri sostitutivi sono esercitati nel successivo termine di trenta giorni.

11. Nell'ipotesi di esercizio del potere sostitutivo, di cui al comma 10, la Regione si rivale nei confronti del comune per il recupero delle somme anticipate ai fini dell'esecuzione dell'intervento.

## Art. 7.

### Opere eseguite in parziale difformità

1. Le opere eseguite in parziale difformità (~~dalla concessione~~) dal permesso di costruire, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal Sindaco con propria ordinanza.

2. In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso; ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

3. L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro novanta giorni, dall'Ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.

4. Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli Ordini professionali.

5. La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità.

6. Qualora l'Ufficio tecnico erariale non si pronunci entro sessanta giorni dalla data della richiesta comunale, il comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'Amministrazione comunale.

<sup>[7]</sup> Comma modificato dall'articolo 4, comma 1, lettera b), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che ha sostituito la parola "ordinanza" con "provvedimento". Il testo precedente era così formulato: "L'opera acquisita è rimossa o demolita e i luoghi sono ripristinati, nel termine di sei mesi dalla scadenza del termine di cui al comma 4, con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, entro lo stesso termine, con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali."

### **Art. 7-bis. <sup>[8]</sup>** **Tolleranze edilizie**

1. Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

1-bis. La disposizione di cui al comma 1 si applica anche nei casi in cui le previsioni legislative o regolamentari, comprese le disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, individuano misure minime. <sup>[9]</sup>

[1-ter. Per i fabbricati realizzati con licenza di costruzione antecedente all'entrata in vigore della presente legge, sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 5 per cento delle misure progettuali.] <sup>[10]</sup>

[1-quater. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono inoltre tolleranze edilizie le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge e le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previsti.] <sup>[11]</sup>

### **Art. 7-ter. <sup>[12]</sup>** **Varianti in corso d'opera**

1. Sono varianti in corso d'opera le modifiche realizzate nel periodo di vigenza del titolo abilitativo.

2. Sono varianti in corso d'opera sostanziali le modifiche che:

- a) alterano la sagoma dell'edificio;
- b) modificano la categoria di intervento edilizio con riconducibilità dello stesso a quelli assoggettati a rilascio del permesso di costruire;
- c) configurano una variazione essenziale ai sensi dell'articolo 5;
- d) prevedono interventi in difformità dalle eventuali prescrizioni contenute nel progetto approvato. <sup>[13]</sup>

3. Le varianti di cui al comma 2, lettera b), sono soggette a rilascio del permesso di costruire; le varianti di cui al comma 2, lettere a), c) e d) seguono il regime abilitativo dell'intervento originario.

<sup>[8]</sup> Articolo inserito dall'articolo 4 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8.

<sup>[9]</sup> Comma inserito dall'articolo 13, comma 1, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Tale comma è stato dichiarato costituzionalmente legittimo con sentenza della Corte Costituzionale n. 43 del 9 marzo 2020 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 11 del 13 marzo 2020.

<sup>[10]</sup> Comma inserito dall'articolo 19, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. Tale comma è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, con decorrenza 3 febbraio 2022.

<sup>[11]</sup> Comma inserito dall'articolo 19, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. Tale comma è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, con decorrenza 3 febbraio 2022.

<sup>[12]</sup> Articolo inserito dall'articolo 5 della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[13]</sup> Lettera sostituita dall'articolo 14, comma 1, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "d) sono volte al superamento delle eventuali prescrizioni contenute nel progetto approvato, non suscettibili di esecuzione, per motivate ragioni di ordine tecnico e costruttivo".

4. Le varianti di cui al comma 2 sono assoggettate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo previsto per l'esecuzione dell'intervento di variante.

5. Sono varianti in corso d'opera non sostanziali le modifiche non riconducibili alle categorie previste dal comma 2.

6. Le varianti di cui al comma 5 sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) da presentare prima della dichiarazione dell'ultimazione dei lavori, sono assoggettate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'ottenimento del titolo edilizio dell'intervento principale e i relativi atti costituiscono parte integrante della documentazione a corredo dell'atto autorizzativo dell'intervento principale.

7. Qualora la variante di cui al comma 5 non sia stata comunicata nel periodo di vigenza del titolo abilitativo, non si applicano le disposizioni in materia di parziale difformità, e la comunicazione dell'effettiva consistenza delle opere realizzate è effettuata previo versamento della sanzione per la comunicazione tardiva fissata in euro 500. Qualora le opere siano eseguite su immobili comunque vincolati da norme statali e regionali, è fatta salva l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dalle vigenti disposizioni in materia.

8. Le varianti di cui al presente articolo possono essere attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa vigente sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore.

#### **Art. 7-quater.** <sup>[14]</sup> **Agibilità degli immobili**

1. Ai fini dell'agibilità sono ammesse, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, deroghe ai requisiti di altezza minima e rapporti aero-illuminanti previsti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione), per gli immobili:

- a) esistenti alla data di entrata in vigore del decreto ministeriale 5 luglio 1975 che abbiano mantenuto le caratteristiche originarie, adeguatamente documentate, e che presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, nei quali siano effettuati interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio oppure, ove ammessi dalla disciplina vigente, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia;
- b) sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004, nei quali siano effettuati gli stessi interventi previsti alla lettera a);
- c) ubicati all'interno della zona urbanistica omogenea A, dei centri di antica e prima formazione, dei centri specializzati del lavoro o dell'insediamento rurale sparso di cui all'articolo 51 delle Norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale, nei quali siano effettuati interventi, ove ammessi dalla disciplina vigente, di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione.

2. La deroga relativa alle altezze minime è limitata ai soli casi in cui sia necessario mantenere l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti oppure sia necessario riproporre le caratteristiche originarie del fabbricato demolito. La deroga nel caso dei rapporti aero-illuminanti è limitata solo quando non sia possibile modificare le caratteristiche originarie delle bucatore o realizzarne di nuove.

3. La deroga è applicabile purché, a giudizio del Servizio sanitario competente, sia dimostrata, in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, l'esistenza di idonee o equivalenti condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, anche mediante l'adozione di misure compensative.

<sup>[14]</sup> Articolo inserito dall'articolo 14, comma 2, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

4. Nel caso di locali adibiti a luogo di lavoro sono comunque assicurati i parametri minimi previsti dalla normativa vigente in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

#### **Art. 8.**

#### **Annullamento (della concessione) del permesso di costruire**

1. In caso di annullamento (della concessione) del permesso di costruire, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'articolo 7 della presente legge.

#### **Art. 9.**

#### **Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione o di enti pubblici**

1. Qualora soggetti diversi dalle Amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti pubblici, opere in assenza di (concessione) permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità (della medesima) del medesimo, ovvero con variazioni essenziali, il Sindaco, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

#### **Art. 10.** <sup>[15]</sup>

#### **Interventi di ristrutturazione edilizia**

[1. Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche, eseguite in assenza di (concessione) permesso di costruire o in totale difformità da (essa) esso, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici edilizi entro il termine stabilito dal Sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei responsabili dell'abuso. <sup>[16]</sup>

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

3. L'accertamento del valore di cui al precedente comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente articolo 7.

4. È comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

5. Quando le opere vengono eseguite senza (concessione) permesso di costruire su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, il Sindaco, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio e irroga una sanzione pecuniaria da lire 1.000.000 a lire 10.000.000 oltre a quella di cui al secondo comma del presente articolo.

<sup>[15]</sup> Articolo abrogato dall'articolo 41, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[16]</sup> Comma modificato dall'articolo 5 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 che ha sostituito le parole "lett. d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457" con le parole "lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche". Il testo precedente era così formulato: "Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lett. d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici edilizi entro il termine stabilito dal Sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei responsabili dell'abuso."

6. Qualora l'Amministrazione competente a vigilare nell'osservanza del vincolo non si pronuci entro 120 giorni, il Sindaco provvede direttamente.]

### Art. 10-bis. <sup>[17]</sup>

#### Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Sono soggetti a SCIA i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria riguardanti parti strutturali dell'edificio;
- b) opere di restauro e di risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali dell'edificio;
- c) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
- d) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- e) tettoie di copertura di superficie non superiore a 30 mq, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica; <sup>[18]</sup>
- f) interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente;
- g) opere necessarie per il completamento di interventi già oggetto di concessione edilizia o permesso di costruire decaduti per decorrenza dei termini, fermo il rispetto del progetto

<sup>[17]</sup> Articolo inserito dall'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 e successivamente sostituito dall'articolo 6 della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11. Il testo precedente era così formulato:

*Art. 10-bis. Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)*

*1. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:*

- a) opere di manutenzione straordinaria;*
- b) opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici) e di risanamento conservativo;*
- c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;*
- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;*
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;*
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;*
- h) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;*
- i) serre provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;*
- j) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.*

*2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche.*

*3. L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia, ove costituito.*

*4. Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), e), g), h), i) e j), i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del direttore dei lavori.*

*5. Nei casi di cui al comma 1, lettera g), la SCIA è presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire.*

<sup>[18]</sup> Lettera inserita dall'articolo 15, comma 1, lettera a1), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica".

originario e delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della segnalazione;

- h) interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato;
- i) interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di piani urbanistici comunali che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato;
- j) installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, amovibili, che siano utilizzati come ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, di superficie non superiore a 15 mq. <sup>[19]</sup>
- j-bis) interventi edilizi di qualsiasi natura che prevedano la realizzazione di volumetrie all'interno delle aree cimiteriali. <sup>[20]</sup>

2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, di sicurezza stradale, sulle barriere architettoniche.

3. L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire per il tramite del SUAPE, ove costituito.

3-bis. La SCIA costituisce titolo per l'esecuzione dei lavori dalla data della presentazione ed è sottoposta a termini di efficacia per l'inizio e la fine dei lavori pari a quelli del permesso di costruire.<sup>[21]</sup>

4. Nei casi di cui al comma 1, i lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500 a carico del soggetto tenuto a effettuare la comunicazione.

5. Sulle asseverazioni di cui al comma 2 sono effettuati, nel rispetto dei tempi previsti dalle vigenti disposizioni in materia di SCIA, controlli a campione dal SUAPE. Il campionamento, da effettuarsi mediante sorteggio pubblico o attraverso strumenti informatici basati su un criterio di scelta casuale, ha a oggetto un numero non inferiore al 25 per cento delle istanze presentate e concerne la verifica dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio, e della veridicità di tutte le dichiarazioni, certificazioni, attestazioni e asseverazioni allegate alla SCIA. È fatta salva la possibilità di verifiche in soprannumero secondo criteri definiti dalle singole amministrazioni comunali. Le asseverazioni relative agli interventi di cui al comma 1, lettera f), sono, in ogni caso, oggetto di controllo ove riguardino la ricostruzione di edifici crollati o demoliti.

6. Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015 non si applicano le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di permesso di costruire o per la difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni di cui all'articolo 14.

<sup>[19]</sup> Lettera inserita dall'articolo 15, comma 1, lettera a2), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili".

<sup>[20]</sup> Lettera inserita dall'articolo 15, comma 1, lettera a3), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[21]</sup> Comma inserito dall'articolo 15, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

**Art. 11.** [22] [23] [24]**Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso**

[22] In materia di destinazioni d'uso e di dati dimensionali dei servizi connessi alla residenza si richiama il DPGR n. 79 del 09.08.2018, pubblicato sul BURAS n. 39 del 23.08.2018, approvato ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale n. 11 del 2017, che aveva stabilito che le "disposizioni di cui all'articolo 7, che introducono il comma 2 dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985, entrano in vigore dopo la specificazione dei dati dimensionali individuati con direttiva approvata dal Consiglio regionale, previa deliberazione della Giunta regionale, e resa esecutiva con decreto del Presidente della Regione".

[23] Articolo sostituito dall'articolo 7 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Il testo precedente era così formulato:

*Art. 11 - Mutamenti di destinazione d'uso*

1. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio comunale.
2. Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.
3. Con autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.
4. Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al Sindaco di una relazione predisposta ai sensi del successivo articolo 15.

[24] Articolo sostituito dall'articolo 7 della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11. Il testo precedente era così formulato:

*Art. 11 - Mutamenti di destinazione d'uso*

1. Relativamente alle destinazioni d'uso sono individuate le seguenti categorie funzionali:
  - a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
  - b) turistico-ricettiva;
  - c) artigianale e industriale;
  - d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
  - e) agricolo-zootecnica.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.
4. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.
5. Il mutamento della destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.
6. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.
7. Il mutamento della destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai commi 3 e 5, è soggetto a permesso di costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a SCIA.
8. È consentito il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura tripla.
9. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva. Nel caso tali mutamenti non comportino l'esecuzione di opere edilizie soggette a permesso di costruire non si applicano i commi 3 e 5 e si realizzano mediante SCIA.
10. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadabili come variazioni essenziali, si applicano le sanzioni previste dall'articolo 6.
11. Nei restanti casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza del permesso di costruire, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a 500 euro. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, ove questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio.
12. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA si applicano le sanzioni previste all'articolo 14.

1. Sono individuate le seguenti categorie funzionali urbanisticamente rilevanti:

- a) residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e) agricolo-zootecnica.

1-bis. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile. <sup>[25]</sup>

2. Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione. La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo. <sup>[26][27][28]</sup>

2-bis. Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo. <sup>[29]</sup>

2-ter. Nei piani attuativi già convenzionati è consentito, in tutto o in parte, convertire le volumetrie destinate a servizi connessi alla residenza di cui all'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sia realizzate che da realizzare, in volumetrie residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate o da realizzare siano cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30 dicembre 1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa), o dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (Legge finanziaria 2008) in materia di edilizia agevolata. Tale disposizione si applica a condizione che siano state effettuate le cessioni di legge, ovvero ottemperate tutte le disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio

<sup>[25]</sup> Comma inserito dall'articolo 16, comma 1, lettera a), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[26]</sup> Comma modificato dall'articolo 16, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione".

<sup>[27]</sup> In materia di dati dimensionali dei servizi connessi alla residenza si richiama il DPGR n. 79 del 09.08.2018, pubblicato sul BURAS n. 39 del 23.08.2018, approvato ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale n. 11 del 2017, che aveva stabilito che le "disposizioni di cui all'articolo 7, che introducono il comma 2 dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985, entrano in vigore dopo la specificazione dei dati dimensionali individuati con direttiva approvata dal Consiglio regionale, previa deliberazione della Giunta regionale, e resa esecutiva con decreto del Presidente della Regione".

<sup>[28]</sup> In materia di modifica della destinazione d'uso dei servizi connessi alla residenza all'interno di piani attuativi si richiama l'articolo 18, comma 32, della legge regionale 30 giugno 2011, n. 12 (BURAS n. 20 del 5 luglio 2011), successivamente modificato con la legge regionale 21 novembre 2011, n. 21, articolo 21, comma 1 e con la legge regionale 2 agosto 2013, n. 19, articolo 2, comma 1. Tale articolo è stato abrogato dall'articolo 30, comma 1, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[29]</sup> Comma inserito dall'articolo 16, comma 1, lettera c), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.



comunale, da rendersi con apposita deliberazione entro sessanta giorni dalla richiesta, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo. <sup>[30]</sup>

3. Costituisce mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare, all'interno della medesima categoria funzionale, l'assegnazione dell'unità immobiliare a una delle destinazioni ammissibili previste dallo strumento urbanistico.

4. Il mutamento della destinazione d'uso non rilevante a fini urbanistici è soggetto a comunicazione al SUAPE.

5. Il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 3 è sempre ammesso, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico introdotte successivamente all'entrata in vigore della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994). <sup>[31]</sup>

6. Costituisce mutamento della destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.

7. Il mutamento della destinazione d'uso rilevante a fini urbanistici è soggetto a SCIA ed è regolamentato dallo strumento urbanistico generale comunale.

8. Il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo se l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

9. È sempre consentita, alle condizioni previste dal comma 8, la variazione di destinazione d'uso degli immobili per destinarli ad attività sportive.

10. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

11. È consentito, in aggiunta ai casi previsti dai commi 2-bis, 5, 7 e 9, il mutamento della destinazione d'uso di edifici che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia. <sup>[32]</sup>

12. Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a) e b).

<sup>[30]</sup> Comma inserito dall'articolo 20, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1.

<sup>[31]</sup> Comma sostituito dall'articolo 16, comma 1, lettera d), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "Il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 3 è sempre ammesso, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico. Nel caso di piani attuativi, il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, che determini una modifica delle percentuali di ripartizione tra le varie destinazioni previste, è consentito previa deliberazione del consiglio comunale, quale variante in forma semplificata dello strumento generale e attuativo da adottarsi entro sessanta giorni dalla data della richiesta, anche mediante superamento dei parametri per le zone A, B e C previsti dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983".

<sup>[32]</sup> Lettera inserita dall'articolo 16, comma 1, lettera e), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1, dopo le parole "È consentito" ha inserito le parole: ", in aggiunta ai casi previsti dai commi 2-bis, 5, 7 e 9,".

13. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA o comunicazione, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente in materia edilizia ordina il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata e irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto e comunque non inferiore a euro 500. In caso di inottemperanza entro novanta giorni, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente ne dispone l'esecuzione d'ufficio e, se questa non sia possibile, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore dell'immobile conseguente al mutamento della destinazione d'uso, calcolato secondo i valori correnti dell'Agenzia del territorio. <sup>[33]</sup>

13-bis. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso eseguito in assenza di SCIA o comunicazione, fino all'irrogazione della sanzione pecuniaria, può essere ottenuto l'accertamento di conformità, al ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 16, comma 1. La sanatoria è subordinata alla presentazione della documentazione progettuale prevista e al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e, comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500. <sup>[34]</sup>

14. È fatta salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni previste dagli articoli 6, 7 e 10-bis, relative alle eventuali opere eseguite in assenza o in difformità di permesso di costruire, SCIA, o comunicazione di inizio lavori.

#### Art. 12. <sup>[35]</sup>

### Sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione d'uso

[1. Se viene attuato un mutamento della destinazione d'uso in casi nei quali, secondo le disposizioni di cui al precedente articolo 11, non è consentito, il Sindaco, qualora non venga rispettata la diffida a ripristinare entro 90 giorni la destinazione originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio all'incremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

2. L'accertamento di tale incremento di valore è effettuato dall'Ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione comunale secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente articolo 7. <sup>[36]</sup>

3. Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso è consentito, la mancata richiesta dell'autorizzazione comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto ai sensi del terzo comma del successivo articolo 13, l'applicazione di una pena pecuniaria che, nei casi di autorizzazione onerosa, corrisponde al medesimo contributo e comunque non può essere inferiore a lire 500.000. Nelle ipotesi di autorizzazione gratuita si applica una sanzione da lire 500.000 a lire 2.000.000.]

#### Art. 13. <sup>[37]</sup>

### Opere soggette ad autorizzazione

[1. Sono soggetti ad autorizzazione comunale i seguenti interventi, previo parere del solo Ufficio tecnico comunale:

<sup>[33]</sup> Comma modificato dall'articolo 16, comma 1, lettera f), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1, che dopo le parole "eseguito in assenza" ha inserito la parola "di".

<sup>[34]</sup> Comma inserito dall'articolo 16, comma 1, lettera g), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[35]</sup> Articolo abrogato dall'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8.

<sup>[36]</sup> Comma modificato dall'articolo 5 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21. Il testo originario era così formulato: "L'accertamento di tale incremento di valore è effettuato dall'Ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione comunale".

<sup>[37]</sup> Articolo abrogato dall'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8.

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- m) le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- n) i pergolati e i grigliati;
- o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- p) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale. <sup>[38]</sup>

2. Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli. <sup>[39]</sup>

3. L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio comunale.

4. Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, nonché ai sensi della legge n. 1497 del 1939 e della legge 8 agosto 1985, n. 431. <sup>[40]</sup>

5. L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.]

<sup>[38]</sup> Comma sostituito dall'articolo 1 della legge regionale 16 maggio 2003, n. 5. Il testo precedente era così formulato: "Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo."

<sup>[39]</sup> Comma sostituito dall'articolo 1 della legge regionale 16 maggio 2003, n. 5. Il testo precedente era così formulato: "Sono altresì soggette ad autorizzazione le recinzioni di terreni, le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile, e quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee."

<sup>[40]</sup> Comma modificato dall'articolo 6 della legge regionale 12 agosto 1998, n. 28. Il testo precedente era così formulato: "Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089."

## Art. 14. <sup>[41]</sup> <sup>[42]</sup> <sup>[43]</sup> Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa

<sup>[41]</sup> Articolo sostituito dall'articolo 8 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Il testo precedente era così formulato:

### Art. 14 - Opere eseguite senza autorizzazione

1. L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a lire 500.000.
2. In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da lire 300.000 a lire 1.000.000, quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.
3. Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da lire 1.000.000 a lire 20.000.000.
4. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.
5. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'Amministrazione comunale, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi in cui al precedente terzo comma.
6. Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione, che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, il Sindaco ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.
7. L'accertamento del valore di cui al precedente primo comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente articolo 7.

<sup>[42]</sup> Articolo sostituito dall'articolo 8 della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11. Il testo precedente era così formulato:

### Art. 14 - Opere eseguite in assenza di SCIA

1. L'esecuzione di opere in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1.000.
2. In caso di esecuzione di opere in assenza di SCIA, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa pari a euro 500, quando la SCIA è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di SCIA onerosa. In tali casi, il richiedente trasmette una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti. La SCIA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di euro 500.
3. Quando le opere sono eseguite senza SCIA su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo ordina la rimessione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 10.000.
4. Qualora le opere siano eseguite in assenza di SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.
5. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi 1, 2 e 3 si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'amministrazione comunale, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi di cui al comma 3.
6. Nel caso in cui le opere eseguite senza SCIA contrastino con prevalenti interessi pubblici, il comune ne ordina la demolizione e rimessione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.
7. L'accertamento del valore di cui al comma 1 è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 7, commi 3, 4, 5 e 6.

<sup>[43]</sup> Articolo sostituito dall'articolo 17, comma 1, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 11. Il testo precedente era così formulato:

### Art. 14 - Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa

1. In caso di accertamento dell'esecuzione di opere in assenza di SCIA o in difformità da essa e di ricorrenza dei presupposti legittimanti la SCIA e/o di conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento dell'accertamento della violazione, si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, non inferiore a euro 500. Il versamento della sanzione ha efficacia sanante.
2. Nei casi di cui al comma 1, fino all'irrogazione della sanzione pecuniaria, può essere ottenuto l'accertamento di conformità, al ricorrere delle condizioni di cui all'articolo 16, comma 1. A tal fine il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile trasmette una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti dall'articolo 10-bis, comma 2. La sanatoria è condizionata al versamento di una somma pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, non inferiore a euro 500.
3. Nel caso di opere eseguite in assenza dei presupposti legittimanti la SCIA e/o nel caso di non conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento si applicano le sole sanzioni previste dagli articoli 6 e 7.
4. La SCIA, spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta l'applicazione di una sanzione pari a euro 500. È fatta salva l'applicazione dell'articolo 7 ter, comma 6.
5. Se le opere sono eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa su immobili comunque vincolati da norme statali e regionali, trovano applicazione le misure sanzionatorie previste dalle vigenti disposizioni, che nel solo caso di sanzioni pecuniarie si applicano cumulativamente alla sanzione di cui ai commi 1 e 2.

1. La realizzazione degli interventi edilizi previsti dall'articolo 10-bis, comma 1, lettere a), b), d), e), j), e j-bis), in assenza di SCIA o in difformità da essa, comporta, salvo quanto previsto al comma 6, l'applicazione di una sanzione pecuniaria di euro 1.000 qualora le opere eseguite siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento dell'accertamento della violazione. La sanatoria è condizionata alla presentazione della documentazione prevista dall'articolo 10-bis, comma 2, al pagamento della sanzione prevista e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti. <sup>[44]</sup>
2. Negli stessi casi di cui al comma 1, prima dell'accertamento dell'esecuzione delle opere in assenza di SCIA o in difformità da essa, può essere trasmessa una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti dall'articolo 10-bis, comma 2; in tal caso la sanatoria è condizionata al pagamento di una sanzione pecuniaria di euro 500 e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 7-ter, comma 6, la SCIA, spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta l'applicazione di una sanzione di euro 250.
3. Nel caso di opere eseguite in assenza dei presupposti legittimanti la SCIA o nel caso di opere rientranti nella disciplina della SCIA, ma non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento, si applicano le sole sanzioni previste dagli articoli 6 e 7.
4. Se le opere sono eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa su immobili comunque vincolati da norme statali e regionali, si applicano le misure sanzionatorie previste dalle vigenti disposizioni che, nel solo caso di sanzioni pecuniarie, si sommano alla sanzione di cui ai commi 1 e 2.
5. Se le opere sono eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, la sanzione pecuniaria di cui ai commi 1 e 2 non si applica.
6. Nei casi di SCIA di cui all'articolo 10-bis, comma 1, lettere c), f), g), h) e i), le sanzioni per opere eseguite in assenza e/o in difformità dalla SCIA sono quelle previste dalle vigenti disposizioni per le opere eseguite in assenza e/o in difformità dal permesso di costruire.

#### Art. 14-bis. <sup>[45]</sup>

#### Denuncia di inizio attività

- [1. È data facoltà di attivare gli interventi di cui all'articolo 13, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p) del comma 1, anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi.
2. L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al comma 1, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 14 della presente legge.
3. La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

---

*6. Se le opere sono eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione pecuniaria di cui ai commi 1, 2 e 4 non si applica.*

*7. L'accertamento del valore di cui al comma 1 è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 7, commi 3, 4, 5 e 6.*

<sup>[44]</sup> L'originario riferimento alla lettera k) contenuto nel primo periodo deve essere correttamente letto alla lettera j-bis, come da avviso di rettifica pubblicato sul BURAS n. 8 del 14 febbraio 2019.

<sup>[45]</sup> Articolo abrogato dall'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. L'articolo era stato inserito dall'articolo 2 della legge regionale 16 maggio 2003, n. 5.

4. Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi comunali in materia di procedimento].

## Art. 15. <sup>[46]</sup> <sup>[47]</sup> Interventi di edilizia libera

<sup>[46]</sup> Articolo sostituito dall'articolo 9 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Il testo precedente era così formulato:

### Art. 15 - Opere interne

1. Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.
2. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche nella sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate «A» dal decreto assessoriale di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.
3. Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.
4. Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da lire 200.000 a lire 1.000.000.

<sup>[47]</sup> Articolo sostituito dall'articolo 9 della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11. Il testo precedente era così formulato:

### Art. 15 - Interventi di edilizia libera

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel 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, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria, ivi inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali;
  - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) serre mobili e piccoli loggiati amovibili entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
  - g) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.
2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
  - a) 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 centottanta giorni;
  - b) 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;
  - c) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;
  - d) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
  - e) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
  - f) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
  - g) muri di cinta e cancellate.
3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite dello sportello unico per l'edilizia, ove costituito.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

1. Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica e delle disposizioni contenute nel 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, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni legislative nazionali; <sup>[48]</sup>
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica, artigianale, industriale e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) installazione di serre mobili stagionali e piccoli loggiati amovibili di superficie non superiore a 30 mq entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;
- f-bis) interventi finalizzati al posizionamento di pergotenda, intese come pergole aperte almeno su tre lati, coperte con elementi retraibili tipo teli o lamelle anche orientabili e motorizzabili, per consentire il controllo dell'apertura e della chiusura, tanto in aderenza a fabbricato esistente che isolate; <sup>[49]</sup>
- g) interventi volti alla realizzazione di recinzioni prive di opere murarie, di barbecue con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc; <sup>[50]</sup>
- h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni delle aree pertinenziali degli edifici esistenti, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale; <sup>[51]</sup>

5. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

6. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 4 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.

<sup>[48]</sup> Lettera modificata dall'articolo 18, comma 1, lettera a1), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "interventi di manutenzione ordinaria, inclusi quelli ricondotti a tale categoria di intervento da specifiche disposizioni nazionali".

<sup>[49]</sup> Lettera inserita dall'articolo 131, comma 1, lettera a1), della legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9, con la seguente formulazione: "interventi finalizzati al posizionamento di pergole bioclimatiche, intese come pergole aperte almeno su tre lati, coperte con elementi retraibili tipo teli o lamelle anche orientabili e motorizzabili, per consentire il controllo dell'apertura e della chiusura, tanto in aderenza a fabbricato esistente che isolate".

Successivamente la lettera è stata modificata con l'articolo 4, comma 2, della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 17, che ha sostituito le parole "pergole bioclimatiche" con la parola "pergotenda".

Con sentenza della Corte Costituzionale n. 142 del 23 luglio 2024, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 30 del 24 luglio 2024, è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale del citato articolo 131, comma 1, lettera a1), limitatamente all'inciso «pergole bioclimatiche, intese come».

<sup>[50]</sup> Lettera modificata dall'articolo 18, comma 1, lettera a2), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "interventi volti alla realizzazione di recinzioni prive di opere murarie, di barbecue e di manufatti accessori entrambi con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc".

<sup>[51]</sup> Lettera modificata dall'articolo 18, comma 1, lettera a3), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "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) installazione di elementi di arredo negli spazi esterni delle unità immobiliari e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti;
- j) realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria; <sup>[52]</sup>
- j-bis) interventi edilizi di qualsiasi natura che non prevedano la realizzazione di volumetrie all'interno delle aree cimiteriali; <sup>[53]</sup>
- j-ter) gli interventi d'installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kw; <sup>[54]</sup>
- j-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A di cui al decreto assessoriale 20 giugno 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). <sup>[55]</sup>
- j-quater-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-comunale, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di aria a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche. <sup>[56]</sup>

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio:

- a) interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;
- d) interventi di risanamento dall'amianto;

<sup>[52]</sup> Lettera modificata dall'articolo 18, comma 1, lettera a4), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "realizzazione di aree ludiche o destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria".

<sup>[53]</sup> Lettera inserita dall'articolo 18, comma 1, lettera a5), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[54]</sup> Lettera inserita dall'articolo 18, comma 1, lettera a5), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[55]</sup> Lettera inserita dall'articolo 18, comma 1, lettera a5), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Si richiama l'avviso di rettifica pubblicato sul BURAS n. 8 del 14.02.2019 che ha precisato che «il riferimento al "decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge n. 765 del 1967)" presente nella lettera j quater) del novellato articolo 15, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985, è da intendersi correttamente: "decreto assessoriale 20 giugno 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)"».

<sup>[56]</sup> Lettera inserita dall'articolo 131, comma 1, lettera a2), della legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9.



- e) 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 centoventi giorni;
- f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità;
- g) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- h) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
- i) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali;
- j) muri di cinta e cancellate;
- j-bis) realizzazione di manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc; <sup>[57]</sup>
- j-ter) installazione di cartellonistica stradale, anche pubblicitaria e realizzazione di cavalcavasi; <sup>[58]</sup>
- j-quater) interventi di demolizione senza ricostruzione; <sup>[59]</sup>
- k) l'installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali a strutture esistenti e legittimamente autorizzate destinate all'esercizio dell'attività ricettiva all'aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 6, comma 4-bis della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive);
- l) l'installazione all'interno di specchi acquei demaniali di natanti, imbarcazioni, chiatte galleggianti o altre strutture al servizio della nautica destinate a finalità turistiche o turistico-ricettive a condizione che gli allestimenti non determinino il permanente collegamento con il terreno o il fondale e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano di facile rimozione;
- m) la realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo di piccole imbarcazioni e natanti da diporto, compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari.
- m-bis) le coperture leggere e rimovibili per piscine e campi sportivi. <sup>[60]</sup>

3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire per il tramite del SUAPE, ove costituito.

4. Gli interventi di cui al comma 2, lettere d), e), f), k) ed m), compatibili con ogni destinazione di zona, sono sottratti al rispetto dei parametrici volumetrici.

5. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c), d) e j-quater), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con

<sup>[57]</sup> Lettera inserita dall'articolo 18, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[58]</sup> Lettera inserita dall'articolo 18, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[59]</sup> Lettera inserita dall'articolo 18, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[60]</sup> Lettera inserita dall'articolo 126, comma 2, della legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9.

quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. <sup>[61]</sup>

6. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera f), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da specifica dichiarazione sostitutiva resa dal proponente l'intervento ai sensi del decreto del presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa - Testo A), e successive modifiche ed integrazioni, che asseveri con adeguata e documentata motivazione che le esigenze di installazione delle opere soddisfano le condizioni normativamente previste. Per gli stessi interventi e per quelli di cui al comma 2, lettera e), entro dieci giorni dallo scadere del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

7. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

8. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 6 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.

9. Salvo sia intervenuta la conclusione del procedimento di irrogazione delle sanzioni, per gli interventi di cui al presente articolo realizzati in data anteriore al 30 aprile 2015, non si applicano le sanzioni precedentemente previste per l'assenza di titolo edilizio o per la difformità delle opere realizzate, ma le sanzioni di cui ai commi 7 e 8.

#### **Art. 15-bis.** <sup>[62]</sup>

### **Attribuzione delle funzioni dello Sportello unico dell'edilizia allo Sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia**

<sup>[61]</sup> Comma modificato dall'articolo 18, comma 1, lettera c), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: *"Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c) e d), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto della normativa antisismica, che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indichi i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione"*.

<sup>[62]</sup> Articolo inserito dall'articolo 10 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 e successivamente sostituito dall'articolo 29, comma 5, della legge regionale n. 24 del 20 ottobre 2016. Il testo originario era:

#### *Art. 15-bis - Sportello unico per l'edilizia*

*1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa costituiscono, anche in forma associata, un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine ad ogni intervento edilizio, salva la competenza dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP) definita dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (legge finanziaria 2008), e successive modifiche ed integrazioni.*

*2. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti l'intervento edilizio, e fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, acquisendo presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.*

*3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia che provvede, inoltre, alla trasmissione delle comunicazioni agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche interessati al procedimento. Le comunicazioni avvengono mediante posta elettronica certificata nei confronti dei professionisti, delle altre pubbliche amministrazioni e del richiedente, qualora ne indichi gli estremi nella domanda. È vietato agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati; essi trasmettono immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.*

1. Le funzioni esercitate dallo Sportello unico dell'edilizia (SUE) sono attribuite allo Sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia (SUAPE) secondo le norme sul procedimento unico previste dalla legge regionale che disciplina il SUAPE.

### **Art. 15-ter.** <sup>[63]</sup>

#### **Procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi**

1. Per quanto non disposto dalla presente legge, relativamente alle procedure, all'efficacia e alla durata dei titoli abilitativi, si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale vigente.

2. In ogni caso di mancato rispetto dei termini per il rilascio del permesso di costruire, si forma il silenzio inadempiuto e l'interessato può avanzare istanza alla direzione generale competente in materia urbanistica della Regione per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi quindici giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei dieci giorni

---

4. È in ogni caso vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni relative a documenti già in possesso dell'amministrazione competente al rilascio del permesso di costruire o di amministrazioni comunque coinvolte nel procedimento. È inoltre vietato allo sportello unico per l'edilizia chiedere integrazioni o chiarimenti per più di una volta.

5. Lo sportello unico per l'edilizia provvede, in particolare:

a) alla ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire, della SCIA e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni;

b) alla ricezione, ove dovute, delle comunicazioni di avvio lavori nell'ipotesi di interventi di edilizia libera;

c) all'acquisizione, direttamente o tramite conferenza di servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla tempestiva comunicazione all'interessato dell'intervenuta acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari all'avvio dei lavori in caso di SCIA e per gli interventi di edilizia libera;

f) all'adozione del provvedimento finale a seguito della conclusione dei lavori della conferenza di servizi;

g) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza;

h) a fornire informazioni, anche mediante predisposizione di un archivio informatico, sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure inerenti l'esecuzione di interventi edilizi e sullo stato dei procedimenti;

i) al rilascio del certificato di destinazione urbanistica;

j) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi delle vigenti disposizioni.

6. I tempi dei singoli procedimenti sono, comunque, disciplinati dalle disposizioni vigenti.

7. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e trasmette, in via telematica, la documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento adottato ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

8. La Regione adotta le soluzioni tecniche necessarie ai fini del soddisfacimento dei requisiti di cui al comma 7, e si dota di una piattaforma unica telematica per l'interscambio dei documenti e per gli ulteriori adempimenti previsti dal presente articolo, alla quale i soggetti di cui al comma 1 sono obbligati ad aderire o, comunque, a garantire l'interscambio dei dati.

9. In sede di monitoraggio dello stato di attuazione dello sportello unico per l'edilizia, la Regione segnala agli organi di controllo le amministrazioni comunali non aderenti alla piattaforma unica telematica che utilizzino risorse finanziarie proprie per lo svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo.

10. Sino alla costituzione dello sportello unico per l'edilizia le relative funzioni sono esercitate dal competente ufficio tecnico.

<sup>[63]</sup> Articolo inserito dall'articolo 11 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8.

successivi, nomina un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di permesso di costruire, entro trenta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico.

### **Art. 15-quater.** <sup>[64]</sup> **Parcheggi privati**

1. Nelle nuove costruzioni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti sono riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.

1-bis. Con apposita direttiva, da approvare secondo le modalità di cui all'articolo 5, comma 8, della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), la Regione disciplina le dotazioni di parcheggi in funzione delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti di cui all'articolo 11. <sup>[65]</sup>

1-ter. Nelle more dell'approvazione della direttiva di cui al comma 1-bis, nei cambi di destinazione d'uso anche urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'articolo 11 verso la destinazione d'uso turistico-ricettiva, la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico è pari ad 1 mq ogni 40 mc di volume urbanistico della costruzione nel caso di unità immobiliari ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee A, B e nelle zone urbanistiche omogenee C, D, e G purché attuate, e di 1 mq ogni 15 mc di volume urbanistico della costruzione negli altri casi. Non è richiesta alcuna dotazione ulteriore di parcheggi pubblici o privati quando la nuova destinazione turistico ricettiva, ancorché urbanisticamente rilevante, non comporti variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Qualora, per gli immobili ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee A, B e nelle zone urbanistiche omogenee C, D, e G purché attuate, sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei fabbisogni per parcheggi, è consentita, nei cambi di destinazione d'uso di cui al presente comma, la monetizzazione delle aree per parcheggi. <sup>[66]</sup>

2. Nei frazionamenti di unità immobiliari legittimamente realizzate senza la dotazione minima di aree per parcheggi privati di 1 metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione, sono riservate, per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria, apposite aree per parcheggi privati nelle misure minime previste al comma 1. È considerata originaria l'unità immobiliare più grande derivante dal frazionamento, fatto salvo un diverso accordo tra le parti proprietarie. <sup>[67]</sup>

<sup>[64]</sup> Articolo inserito dall'articolo 12 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 e successivamente sostituito dall'articolo 10 della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11. Il testo precedente era così formulato:

*Art. 15-quater - Parcheggi privati*

1. Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare.

2. Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria.

3. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.

4. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.

5. Le prescrizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano agli immobili esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A.

6. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

<sup>[65]</sup> Comma inserito dall'articolo 19, comma 1, lettera a), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[66]</sup> Comma inserito dall'articolo 19, comma 1, lettera a), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[67]</sup> Comma modificato dall'articolo 19, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "Nei frazionamenti di unità immobiliari legittimamente realizzati senza la dotazione minima di aree per parcheggi privati di 1 metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione, sono riservate, per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria, apposite aree per

3. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.
4. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.
5. Le prescrizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano agli immobili:
  - a) ubicati in zona urbanistica omogenea A;
  - b) ubicati all'interno dei centri di antica e prima formazione;
  - c) sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni.
6. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.
7. Nel caso di nuovi frazionamenti e ai fini della conclusione dei procedimenti di accertamento di conformità di frazionamenti eseguiti in assenza di titolo, la monetizzazione di cui al comma 6 non è necessaria per la prima unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria purché di volume inferiore a 210 metri cubi. Sono fatte salve disposizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali.
8. Sono fatte salve le disposizioni legislative e regolamentari che prevedono ulteriori spazi per parcheggi, diversi da quelli disciplinati dal presente articolo, suscettibili di monetizzazione se previsto.

#### **Art. 15-quinquies.** <sup>[68]</sup>

#### **Disposizioni in materia di aree per la sosta di veicoli**

1. La realizzazione, in ambito extraurbano, delle aree ad uso pubblico per la sosta di veicoli, anche temporanee, e di quelle previste dall'articolo 21 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo) e, all'interno della fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia marina, di quelle dirette a soddisfare esigenze non legate all'uso del mare, è subordinata all'adozione di apposita deliberazione consiliare che, ferme le previsioni dell'articolo 22-bis della legge regionale n. 45 del 1989 e nel rispetto delle altre disposizioni vigenti e degli atti di pianificazione sovraordinati, detta i criteri per la loro individuazione e ne regola l'uso. Sono escluse le aree pertinenziali destinate al soddisfacimento dei fabbisogni di aree di sosta delle attività commerciali, turistico-ricettive, direzionali, industriali o artigianali.

#### **Art. 16.**

#### **Accertamento di conformità**

1. Le opere realizzate in assenza di (~~concessione~~) permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere (~~la concessione~~) il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

---

*parcheggi privati nelle misure minime previste al comma 1. È considerata originaria l'unità immobiliare più grande derivante dal frazionamento".*

<sup>[68]</sup> Articolo inserito dall'articolo 19, comma 2, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

[1-bis. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso di costruire o l'autorizzazione all'accertamento di conformità possono essere ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora gli interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.]<sup>[69]</sup>

2. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge.

2-bis. La domanda di cui al comma 1 può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica.<sup>[70]</sup>

3. La richiesta di sanatoria è respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.

3-bis. In esito alle verifiche sulla domanda di cui al comma 2-bis, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un permesso di costruire per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con eventualmente le ulteriori altre prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità di cui al comma 1 si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al primo periodo. In caso di esito negativo l'accertamento di conformità oggetto della domanda di cui al comma 1, si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7.<sup>[71]</sup>

4. Il rilascio (~~della concessione edilizia~~) del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia, oppure, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche e integrazioni e comunque, in entrambi i casi, in misura non inferiore a euro 500.<sup>[72]</sup>

## Art. 17.

### Lottizzazioni abusive

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengano iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

<sup>[69]</sup> Comma inserito dall'articolo 21, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. Tale comma è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022.

<sup>[70]</sup> Comma inserito dall'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[71]</sup> Comma inserito dall'articolo 11, comma 1, lettera b), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[72]</sup> Comma modificato dall'articolo 20, comma 1, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia".

## **Art. 18.**

### **Sanzioni per le lottizzazioni abusive**

1. Nel caso in cui il Sindaco accerti l'effettuazione di lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio ne dispone la sospensione con ordinanza da trascriversi nei registri immobiliari e da notificare ai proprietari delle aree.
2. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio del comune con effetto dalla data del provvedimento di sospensione.
3. Il Sindaco rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone l'immissione in possesso.
4. Per l'ulteriore procedimento si applicano le norme contenute nel precedente articolo 6, nono, decimo e undicesimo comma.
5. Ove richiesto il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata, quando esso riguardi aree situate in zona C, D, F o G deve precisare l'esistenza o meno di uno strumento attuativo approvato.

## **Art. 19.**

### **Ritardato o omesso versamento del contributo**

1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, comporta:
  - a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
  - b) l'aumento del contributo in misura pari al 50 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera a);
  - c) l'aumento del contributo in misura pari al 100 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera b).
2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
- 2-bis. Le sanzioni di cui al comma 1 non si applicano per tutta la durata dello stato di emergenza sanitaria da Covid-19. <sup>[73]</sup>
3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

## **Art. 20.** <sup>[74]</sup>

### **Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia**

<sup>[73]</sup> Comma inserito dall'articolo 131, comma 1, lettera b, della legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9.

<sup>[74]</sup> Articolo sostituito dall'articolo 13 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Il testo precedente era così formulato:

*Art. 20 - Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia*

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale.
2. L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:
  - funzionari degli uffici tecnici comunali;
  - vigili urbani.

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e provvede all'accertamento delle violazioni riscontrate.
2. La funzione di vigilanza è, inoltre, esercitata nei casi di segnalazione effettuata dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria ai sensi delle vigenti disposizioni statali.
3. L'accertamento di cui al comma 1 può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il servizio competente in materia di vigilanza edilizia e il Corpo forestale e di vigilanza ambientale, in collaborazione con le amministrazioni comunali.
4. Il verbale di accertamento è inviato con immediatezza all'amministrazione comunale interessata, all'autorità giudiziaria competente per territorio ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza, e indica il proprietario dell'immobile, l'esecutore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.
5. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e colleghi professionali e trasmettono i dati relativi alle imprese esecutrici all'Amministrazione regionale per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di rispettiva competenza.
6. Il comune pubblica mensilmente nel proprio albo pretorio on line i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente ed effettua le trasmissioni previste dalle vigenti disposizioni statali.

#### Art. 21. <sup>[75]</sup>

#### Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia

- [1. È istituito, anche in soprannumero rispetto a quanto fissato dagli articoli 5 e 6 della legge regionale 17 agosto 1978, n. 51, presso l'Assessorato degli enti locali, finanze ed urbanistica il servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, ripartito in un settore tecnico ed in uno amministrativo.
2. L'Amministrazione regionale, in materia di vigilanza edilizia, esercita i seguenti compiti:
  - a) vigilanza sull'attività edilizia e sulla corretta attuazione dei piani urbanistici nonché accertamento e segnalazione dell'insorgere di fenomeni di abusivismo, in collaborazione

---

*3. L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, di cui al successivo articolo 21, in collaborazione con le Amministrazioni comunali.*

*4. Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco del comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di finanza ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.*

*5. Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.*

*6. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e Collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.*

*7. Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore regionale dei lavori pubblici, che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.*

*8. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di Regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.*

*9. Nei casi in cui il comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata.*

*10. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Sindaco ne dà notizia all'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.*

*11. Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'Albo regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione dall'Albo per un anno, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 27 aprile 1984, n. 13.*

<sup>[75]</sup> Articolo abrogato dall'articolo 80 della legge regionale 13 novembre 1998, n. 31, con effetto dalla data di entrata in vigore del decreto di ridefinizione dei servizi previsto dal comma 5 dell'articolo 71 della stessa legge.



con l'amministrazione comunale, al fine di prevenire la realizzazione di opere edilizie in contrasto con le norme urbanistiche;

- b) rilevamento, accertamento e censimento delle opere abusive, in collaborazione con i comuni interessati, anche avvalendosi di collaborazioni esterne mediante convenzionamento a tempo determinato;
- c) realizzazione di rilevamenti aereofotogrammetrici con particolare riguardo alle zone costiere, ai centri storici ed alle aree contermini ai centri urbani di maggiore rilevanza;
- d) promozione della conoscenza diffusa delle norme urbanistiche che regolano l'attività edilizia, la disciplina e l'uso del territorio;
- e) attività istruttoria degli atti di competenza regionale relativi alla repressione degli abusi edilizi;
- f) ogni altra attività attinente la prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio;
- g) indirizzo e coordinamento dell'attività di enti ed amministrazioni pubbliche in materia di edilizia ed urbanistica.]

### **Art. 22.** <sup>[76]</sup>

#### **Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione**

1. Entro dieci anni dalla loro adozione i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione.
2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso di costruire, al proprietario della costruzione, al progettista e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.
3. In pendenza delle procedure di annullamento può essere ordinata la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.
4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento è adottato il provvedimento di demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.
5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento sono resi noti al pubblico mediante l'affissione, nell'albo pretorio del comune, dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.
6. La competenza all'adozione dei provvedimenti di cui al presente articolo è attribuita alla Direzione generale competente in materia urbanistica.

<sup>[76]</sup> Articolo sostituito dall'articolo 14 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Il testo precedente era così formulato:

*Art. 22 - Adempimenti regionali*

1. All'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica competono gli adempimenti regionali in materia di disciplina e controllo dell'attività urbanistico-edilizia e di applicazione delle relative sanzioni.
2. Al medesimo Assessore compete altresì l'annullamento delle licenze e concessioni edilizie illegittime ai sensi dell'articolo 27 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

## **Capo II**

### **Snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative**

#### **Art. 23.**

##### **Delega di funzioni in materia di espropriazioni**

1. L'articolo 21 della legge regionale 6 settembre 1976, n. 45, l'articolo 5 della legge regionale 21 luglio 1976, n. 39, e l'articolo 28 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, sono abrogati e sostituiti dalle seguenti norme.
2. Ai sensi dell'articolo 44 dello Statuto speciale per la Sardegna e dell'articolo 3, terzo comma, del Decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1979, n. 348, è rispettivamente delegata e subdelegata, ai Sindaci dei comuni interessati, la competenza ad emettere il provvedimento di autorizzazione ad introdursi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 7 della legge 25 giugno 1865, n. 2359, negli immobili suscettibili di esproprio per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, e dall'articolo 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e di tutte le opere e gli interventi da realizzare in attuazione, ivi compresi tra gli altri, i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, le localizzazioni di cui all'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, i piani per insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, i piani di risanamento urbanistico di cui alla presente legge, nonché i piani di recupero di cui agli articoli 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n. 457.
3. Ai Sindaci dei comuni interessati, è, altresì, delegata e subdelegata la competenza relativa all'adozione, ai sensi dell'articolo 20 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche, del provvedimento di occupazione d'urgenza degli immobili occorrenti per la realizzazione delle opere e degli interventi previsti nel secondo comma del presente articolo.
4. I provvedimenti di cui ai commi precedenti devono essere emanati entro il termine di sessanta giorni dal ricevimento delle istanze degli enti pubblici interessati, sempreché siano complete dell'occorrente documentazione e regolari ai sensi di legge.
5. Scaduto infruttuosamente il termine di cui al comma precedente, i provvedimenti sono adottati dal Presidente della Giunta regionale competente in materia di espropriazioni per causa di pubblica utilità.

#### **Art. 24.**

##### **Accelerazione delle procedure espropriative**

1. In caso di esproprio preordinato alla realizzazione delle opere e degli interventi di cui al precedente articolo 23, l'ente espropriante deposita presso la segreteria del comune, unitamente alla documentazione di cui all'articolo 10 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, un elenco degli immobili recante l'indicazione delle indennità determinate ai sensi delle norme vigenti.
2. Ove l'indennità sia riferita ai manufatti edificati od a suoli diversi da quelli agricoli, unitamente all'elenco predetto l'ente espropriante deposita anche il parere di congruità preventivamente formulato dal competente Ufficio tecnico erariale.
3. Nel termine di trenta giorni dalla data di inserzione nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna, parte III, dell'avviso di cui al secondo comma dell'articolo 10 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, i proprietari interessati dichiarano la loro disponibilità a stipulare la cessione volontaria di cui agli articoli 12, primo comma, e 17, primo comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero manifestano la loro volontà di accettare, o meno, puramente o semplicemente, l'indennità loro offerta dall'ente espropriante. In caso di mancata accettazione i proprietari interessati possono presentare le loro osservazioni corredandole di una perizia redatta da un tecnico ed asseverata presso la cancelleria di un ufficio giudiziario.

4. Decorso il termine di cui al comma precedente, il Sindaco, entro i successivi quindici giorni, trasmette all'ente espropriante la documentazione depositata, ivi comprese le eventuali osservazioni degli interessati e le eventuali deduzioni del comune.

5. L'ente espropriante, entro i successivi novanta giorni, provvede direttamente alla stipulazione delle eventuali cessioni volontarie nonché al pagamento delle indennità accettate puramente e semplicemente ed al deposito, nella Cassa depositi e prestiti, delle indennità non accettate.

6. Decorso tale ultimo termine, nei successivi trenta giorni, l'ente espropriante trasmette al Presidente della Giunta regionale gli atti relativi agli immobili dei quali non vi sia in corso l'acquisizione mediante cessione volontaria, fornendo prova dell'avvenuto pagamento o deposito delle indennità accettate o rifiutate.

7. Il Presidente della Giunta regionale, con unico provvedimento definitivo che sostituisce i provvedimenti di cui agli articoli 11, 13 e 15 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche, anche ai fini di cui all'articolo 19 della medesima legge, decide sulle osservazioni presentate, ridetermina le indennità non accettate sentito, ove opportuno ed ove l'importo unitario delle indennità stesse superi la somma di lire 100 milioni, il Comitato tecnico regionale dei lavori pubblici e pronuncia l'espropriazione. <sup>[77]</sup>

8. Il decreto è pubblicato, per estratto, nel Bollettino Ufficiale della Regione, parte III; è notificato agli interessati a cura dell'ente espropriante nelle forme previste per la notificazione degli atti processuali civili ed è depositato presso la segreteria del comune previa affissione dell'avviso di deposito all'Albo del comune medesimo per trenta giorni consecutivi dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

9. Da tale ultima data decorre il termine di cui all'articolo 19 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche.

10. Il provvedimento di cui al precedente settimo comma è trascritto d'urgenza nei registri immobiliari a cura dell'ente espropriante il quale provvede, altresì, a richiedere le conseguenti volturazioni catastali.

11. Restano ferme, per quanto compatibili con quelle contenute nel presente articolo, le norme contenute nella legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni.

11-bis. Allo scopo di favorire la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 e successive modificazioni ed integrazioni, per le occupazioni d'urgenza in corso al 1 dicembre 2005, la scadenza del termine di cui al secondo comma dell'articolo 20 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è prorogata di due anni. <sup>[78]</sup>

## Art. 25. <sup>[79]</sup>

### Servizio regionale delle espropriazioni

[1. Al fine di assicurare il coordinamento e l'omogeneizzazione operativa di enti ed amministrazioni operanti in Sardegna nella materia delle espropriazioni per pubblica utilità e per espletare adempimenti attinenti alla materia stessa, di competenza dell'Amministrazione regionale, è istituito anche in soprannumero rispetto a quanto fissato dagli articoli 5 e 6 della legge regionale 17 agosto 1978, n. 51, presso la Presidenza della Giunta regionale, il ripartito in un settore amministrativo ed in un settore tecnico.

<sup>[77]</sup> Comma modificato dall'articolo 37 della legge regionale 28 aprile 1992, n. 6. Il testo precedente era così formulato: "Il Presidente della Giunta regionale, con unico provvedimento definitivo che sostituisce i provvedimenti di cui agli articoli 11, 13 e 15 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche, anche ai fini di cui all'articolo 19 della medesima legge, decide sulle osservazioni presentate, ridetermina le indennità non accettate sentito, ove opportuno ed ove l'importo unitario delle indennità stesse superi la somma di lire 100 milioni, il Comitato tecnico regionale dei lavori pubblici e pronuncia l'espropriazione".

<sup>[78]</sup> Comma aggiunto dall'articolo 13, comma 10, della legge regionale 29 maggio 2007, n. 2.

<sup>[79]</sup> Articolo abrogato dall'articolo 80 della legge regionale 13 novembre 1998, n. 31, con effetto dalla data di entrata in vigore del decreto di ridefinizione dei servizi previsto dal comma 5 dell'articolo 71 della stessa legge.

2. Il svolge le funzioni già espletate dall'Ufficio regionale delle espropriazioni relative all'esercizio delle attribuzioni, in materia espropriativa, di competenza del Presidente della Giunta regionale.
3. Adempie, altresì, alla funzione di consulenza tecnico - giuridica a supporto degli enti ed amministrazioni operanti nella materia delle espropriazioni per pubblica utilità e di divulgazione, a livello locale, della conoscenza delle norme e delle procedure espropriative, con comunicati, circolari interpretative e con ogni altro utile mezzo.
4. Al fine di rendere disponibile un utile strumento di conoscenza della dimensione dell'attività espropriativa in Sardegna e degli oneri economici derivanti dalla stessa in dipendenza dell'applicazione delle norme vigenti in materia, al è, altresì affidato il compito di curare l'acquisizione di dati statistici inerenti agli interventi espropriativi, ai tempi procedurali di definizione degli interventi stessi e delle indennità corrisposte agli interessati, nonché di provvedere alla pubblicazione dei dati medesimi.]

## **Capo III**

### **Piani di risanamento urbanistico e sanatoria delle opere abusive**

#### **Art. 26.**

##### **Opere abusive ammesse a sanatoria**

1. Il presente capo definisce le norme per il rilascio (~~della concessione edilizia~~) del permesso di costruire o dell'autorizzazione in sanatoria per le opere abusive di cui sia stato completato l'ingombro volumetrico con la realizzazione delle murature perimetrali e della copertura per gli edifici e siano state completate funzionalmente negli altri casi, entro la data del 1 ottobre 1983.
2. (~~La concessione~~) Il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria è rilasciata al proprietario dell'opera abusiva, ovvero a coloro che ne hanno titolo ai sensi della normativa vigente nonché ad ogni altro soggetto interessato al conseguimento della sanatoria medesima.

#### **Art. 27.**

##### **Opere minori ammesse a sanatoria**

1. Le opere meramente interne alle costruzioni che non interessino le facciate esterne dell'edificio e non comportino modifiche alla sagoma, sono sanabili senza che occorra il nulla-osta delle autorità competenti anche quando sono relative ad edifici, non vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, che si trovano in zone vincolate.
2. Le opere di cui al comma precedente che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati e approvati, non comportino aumento delle superfici utili, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile sono sanate con l'invio al comune, entro il 30 settembre 1986, da parte del proprietario dell'immobile o di chi ne ha comunque titolo, di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri che le opere compiute hanno le caratteristiche indicate in questo e nel precedente comma.<sup>[80]</sup>
3. Le altre opere interne, così come definite dal primo comma del presente articolo e che, ferma restando la cubatura, non siano conformi alle prescrizioni di cui al precedente comma sono egualmente ammesse a sanatoria, purché non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile con l'invio al Sindaco entro il 30 settembre 1986 di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri il rispetto delle prescrizioni indicate nel presente comma.<sup>[81]</sup>
4. In tal caso, alla relazione deve essere allegata la prova dell'avvenuto versamento a favore del comune di una somma pari a lire 6.000 per ogni metro quadrato di superficie a titolo di contributo di concessione.
5. Sono ammesse alle sanatorie di cui ai precedenti commi le opere minori realizzate prima dell'entrata in vigore della presente legge o in corso di realizzazione alla medesima data. Alle opere interne definite nei precedenti commi è equiparata, ai fini della procedura per la sanatoria, la chiusura

---

<sup>[80]</sup> In riferimento al cosiddetto 1° condono la data indicata nella versione originaria del comma era il 31 dicembre 1985. Tale data è stata modificata, un a prima volta, in 30 giugno 1986 dall'articolo 3 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21 e una seconda volta in 30 settembre 1986 dall'articolo 1 della legge regionale 27 agosto 1986, n. 56.

In riferimento al cosiddetto 2° condono, l'articolo 11, comma 2, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 6, prevede che il termine indicato deve intendersi riferito al novantesimo giorno successivo all'entrata in vigore della medesima legge regionale (7 aprile 1995).

<sup>[81]</sup> In riferimento al cosiddetto 1° condono il comma originario non indicava alcuna data. Tale data è stata inserita dall'articolo 3 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21, che ha previsto la scadenza al 30 giugno 1986; successivamente è stata modificata dall'articolo 1 della legge regionale 27 agosto 1986, n. 56 in 30 settembre 1986.

In riferimento al cosiddetto 2° condono, l'articolo 11, comma 2, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 6, prevede che il termine indicato deve intendersi riferito al novantesimo giorno successivo all'entrata in vigore della medesima legge regionale (7 aprile 1995).

di verande, balconi o terrazze con strutture precarie per la quale è ugualmente dovuto il versamento di lire 6.000 per ogni metro quadrato realizzato. <sup>[82]</sup>

### **Art. 28. Opere abusive escluse dalla sanatoria**

1. Non possono conseguire il rilascio (~~della concessione~~) del permesso di costruire o dell'autorizzazione in sanatoria le opere abusive, realizzate dopo l'apposizione del vincolo che si trovino:

- a) entro la fascia di rispetto costiero dei 150 metri dal mare, di cui all'articolo 14, lettera b), della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, per le quali non sia ammessa la deroga ai sensi dell'articolo 18 della medesima legge regionale;
- b) in contrasto con le prescrizioni urbanistiche che prevedano la destinazione delle aree su cui insistono a sede viaria pubblica o a spazi, edifici e servizi pubblici;
- c) in contrasto con le norme poste a salvaguardia del nastro stradale o ferroviario. Qualora le opere stesse non costituiscano minaccia alla sicurezza del traffico, la sanatoria è ammessa sentito il parere dell'Amministrazione competente;
- d) in zone soggette a vincoli posti a tutela di preminenti interessi pubblici ovvero su aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici, a meno che l'Amministrazione competente, ivi inclusa la soprintendenza competente, dichiari il non pregiudizio degli interessi tutelati, ovvero conceda l'uso del suolo. <sup>[83]</sup>

2. Non possono altresì conseguire il rilascio (~~della concessione~~) del permesso di costruire o dell'autorizzazione in sanatoria le opere relative a manufatti produttivi industriali, commerciali e direzionali e le opere connesse, anche quando siano situate nelle zone agricole, a meno che sia garantita l'autonomia funzionale del complesso, nel rispetto di tutte le norme di legge ed assicurata la compatibilità con la destinazione prevalente del territorio limitrofo.

3. Alle opere abusive non ammissibili a sanatoria, si applicano le sanzioni amministrative previste dal Capo I della presente legge.

### **Art. 29. Accessi al mare**

1. Per garantire la fruibilità pubblica del litorale le Amministrazioni comunali il cui territorio comprende zone costiere sono tenute a dotarsi, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, di un piano che individui i necessari accessi pubblici al mare mediante opportuni tracciati viari e pedonali.

2. Il piano di cui al comma precedente e le relative varianti sono soggetti alle procedure previste per l'approvazione dei piani particolareggiati.

3. Gli accessi al mare individuati dal piano devono essere tracciati nel modo più agevole, preferendo le distanze minime tra litorale ed assetto viario principale.

4. In prossimità degli accessi ed al di fuori della fascia di rispetto di 150 metri dal mare, di cui all'articolo 14, lettera b), della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, devono essere previsti adeguati parcheggi pubblici, dimensionati in funzione della potenzialità di balneazione delle località interessate.

<sup>[82]</sup> Comma aggiunto dall'articolo 3 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21.

<sup>[83]</sup> Lettera modificata dall'articolo 15 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, che dopo le parole "l'amministrazione competente" ha inserito " , ivi inclusa la soprintendenza competente, ". Il testo precedente era così formulato: "d) in zone soggette a vincoli posti a tutela di preminenti interessi pubblici ovvero su aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici, a meno che l'Amministrazione competente dichiari il non pregiudizio degli interessi tutelati, ovvero conceda l'uso del suolo".

5. Il piano deve assicurare nelle zone «F» il rispetto di una fascia di 150 metri dal mare, garantendo la fruizione collettiva e l'accesso al mare preferibilmente per mezzo di sentieri pedonali e di strade campestri esistenti, con esclusione del traffico automobilistico.

### **Art. 30.**

#### **Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato della Regione o di Enti pubblici**

1. Qualora soggetti diversi dalle Amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti pubblici, opere in assenza (~~di concessione~~) del permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, ovvero con variazioni essenziali si applicano le disposizioni previste dall'articolo 9 della presente legge.

### **Art. 31.**

#### **Complessi produttivi**

1. Limitatamente ai fini di cui al precedente articolo 28, la deroga di cui all'articolo 18 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, può essere estesa ai complessi produttivi esistenti.

### **Art. 32.**

#### **Piani di risanamento urbanistico**

1. Qualora un insediamento edilizio sia stato realizzato in tutto o in parte abusivamente, il rilascio (~~della concessione~~) del permesso di costruire in sanatoria per le opere in esso comprese è subordinato all'approvazione di un piano di risanamento urbanistico, che può essere adottato anche in variante allo strumento urbanistico generale.

2. I proprietari di immobili abusivi e i proprietari di superfici territoriali non edificate ricadenti all'interno della perimetrazione degli insediamenti abusivi di cui all'articolo 33, possono riunirsi in consorzio volontario per partecipare all'attuazione, anche parziale, dei piani di risanamento urbanistico; tale partecipazione deve essere definita per gli aspetti tecnico-urbanistici e finanziari derivanti dalla presente legge attraverso apposita convenzione da stipularsi con il comune nei modi previsti per i piani attuativi di iniziativa privata.

3. La redazione e l'attuazione dei piani di risanamento urbanistico possono essere assegnate in concessione ad imprese o ad associazioni di imprese o a loro consorzio ai consorzi dei proprietari di aree libere e fabbricati; tale concessione è accompagnata da apposita convenzione nella quale sono tra l'altro precisati i contenuti economici e finanziari degli interventi di recupero urbanistico. <sup>[84]</sup>

4. Si considera in via generale, insediamento edilizio ai fini del precedente primo comma, l'insieme di unità immobiliari la cui densità superi l'indice territoriale di 0,40 mc/mq.

### **Art. 33.**

#### **Reperimento aree per l'edilizia economica e popolare**

1. Contestualmente al piano di risanamento urbanistico finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente, deve essere adottato apposito piano per l'edilizia economica e popolare, in conformità alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche ed integrazioni, che soddisfi un fabbisogno di edilizia abitativa pari possibilmente a quello dei volumi realizzati abusivamente dai soggetti aventi titolo per l'accesso all'edilizia economica e popolare e che sia dimensionato tenendo conto dell'eventuale disponibilità di aree in altri piani di zona vigenti.

<sup>[84]</sup> Comma modificato dall'articolo 12, comma 1, della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che dopo le parole "a loro consorzi" ha inserito "o ai consorzi dei proprietari di aree libere e fabbricati". Il testo precedente era così formulato: "La redazione e l'attuazione dei piani di risanamento urbanistico possono essere assegnate in concessione ad imprese o ad associazioni di imprese o a loro consorzi; tale concessione è accompagnata da apposita convenzione nella quale sono tra l'altro precisati i contenuti economici e finanziari degli interventi di recupero urbanistico."

2. Non sussiste obbligo di adottare il piano di zona nel caso in cui il piano di risanamento interessi aree classificate «F» e «D» ai sensi del decreto di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17.
3. Nel caso in cui il piano di zona non superi, in termini volumetrici, il 50 per cento della capacità insediativa delle zone di espansione previste dallo strumento urbanistico generale, le Amministrazioni comunali non sono tenute a produrre alcuna documentazione per il dimensionamento del piano in relazione al fabbisogno abitativo.
4. La norma di cui al comma precedente si applica anche ai piani di zona non collegati con piani di risanamento urbanistico.<sup>[85]</sup>
5. I Comuni della Sardegna, nell'approvare i piani attuativi interessanti zone residenziali, possono riservare da un minimo del 40 per cento ad un massimo del 70 per cento della volumetria realizzabile ai piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche.<sup>[86]</sup>
6. Qualora il piano attuativo sia d'iniziativa privata, i proponenti dovranno prevedere, per la finalità di cui al precedente comma, in aggiunta alle aree per standard urbanistici, quelle necessarie a realizzare la suddetta percentuale di volumetria da destinarsi a piano di zona.
- 6-bis. Le disposizioni di cui ai precedenti quinto e sesto comma non si applicano ai piani particolareggiati adottati, ed ai piani di lottizzazione formalmente presentati al comune entro la data del 15 ottobre 1985.<sup>[87]</sup>
7. La valutazione del costo di tali aree è effettuata secondo le disposizioni vigenti in materia di espropriazione ed il relativo importo viene compensato fino alla concorrenza con gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dai proponenti.
8. I finanziamenti di cui alla legge regionale 6 settembre 1976, n. 45, possono essere utilizzati anche per l'acquisizione di aree edificabili, nonché per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria nei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167.
9. I comuni determinano l'incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione ai fini della determinazione del prezzo di cessione delle aree dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167.
10. I proprietari di terreni interessati da piani di edilizia economica e popolare coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, possono chiedere al comune, in luogo dell'indennità di esproprio, l'assegnazione in proprietà di equivalenti terreni, facenti parte del patrimonio disponibile delle singole Amministrazioni comunali, per continuare l'esercizio dell'attività agricola.

---

<sup>[85]</sup> Comma modificato dall'articolo 6, legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21. Il testo precedente era così formulato: *“La norma di cui ai commi precedenti si applica anche ai piani di zona non collegati con piani di risanamento urbanistico”*.

<sup>[86]</sup> Comma dapprima modificato dall'articolo 6 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21 e successivamente così sostituito dall'articolo 40, legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45.

Il comma originario prevedeva *“Nei comuni classificati di I e II classe ai sensi dell'articolo 2 del decreto di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, i piani attuativi interessanti zone residenziali devono riservare il 40 per cento della volumetria realizzabile a piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche”*.

Il comma modificato dall'articolo 6 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21 prevedeva: *“Nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, i piani attuativi interessanti zone di espansione residenziale devono riservare il 40 per cento della volumetria realizzabile a piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche”*.

<sup>[87]</sup> Comma inserito dall'articolo 6 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21.



## **Art. 34.** **Piani di recupero**

1. Nei comuni ove esiste un patrimonio abitativo vetusto da rinnovare per uso residenziale, unitamente ai piani di edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, possono essere approvati piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata in conformità alla legge 5 agosto 1978, n. 457.
2. Qualora almeno il 50 per cento dei proprietari e dei destinatari degli alloggi da risanare abbia i requisiti per l'accesso ai benefici dell'edilizia economica e popolare, l'intervento è ammesso alle agevolazioni di cui al presente articolo.
3. La tipologia dell'intervento deve privilegiare la domanda di alloggi possibilmente riconducibili per dimensioni agli standard dell'edilizia economica e popolare, in relazione all'adattabilità della riconversione tipologica dell'habitat edilizio preesistente.
4. Per gli immobili compresi nelle zone omogenee classificate «A» ai sensi del decreto di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, la riconversione tipologica deve tendere alla salvaguardia delle strutture distributive e ambientali esistenti.
5. I piani di recupero operano pure in assenza di piani particolareggiati di attuazione, anche dove diversamente specificato dagli strumenti urbanistici vigenti.
6. I piani riguardanti zone classificate «A» sono soggetti all'approvazione regionale qualora prevedano mutamenti dei rapporti preesistenti nelle destinazioni d'uso.
7. I proprietari di immobili situati all'interno delle aree soggette a piani di recupero, riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, possono partecipare all'attuazione anche parziale del piano di recupero; in tal caso la partecipazione deve essere regolamentata per gli aspetti derivanti dalla presente legge e dalla legge 5 agosto 1978, n. 457, attraverso apposita convenzione da stipularsi cori il comune interessato.
8. Allo scopo di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei piani di recupero, la Regione, d'intesa con i comuni interessati, è autorizzata a concedere contributi sugli interessi sino ad un massimo del 5 per cento sui mutui concessi, ai soggetti di cui al comma precedente, dagli Istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio, aventi una durata massima di anni venti.
9. Per la determinazione del mutuo concedibile ai soggetti aventi i requisiti necessari, si fa riferimento al limite massimo previsto dalla normativa vigente al momento della deliberazione del provvedimento regionale.
10. Una quota pari, di norma, al 10 per cento degli stanziamenti annuali destinati all'attuazione della presente legge è riservata ai fini di cui al precedente ottavo comma.
11. All'erogazione di detti contributi può procedersi in un'unica soluzione, previa attualizzazione delle rispettive quote annuali.
12. L'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica, di concerto con l'Assessore regionale dei lavori pubblici, disciplina con proprio decreto, i criteri e le modalità di attuazione del presente articolo.

### **Art. 35.**

#### **Anticipazioni e mutui regionali ai comuni**

1. L'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica è autorizzato a concedere anticipazioni ai comuni per la formazione e l'attuazione dei piani di risanamento nella misura non superiore al 50 per cento della spesa prevista e riconosciuta ammissibile.
2. Alla determinazione dell'anticipazione ed all'assunzione del relativo impegno di spesa provvede, su domanda del comune, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, il quale ne dispone altresì l'accreditamento non appena approvati dai competenti organi i piani di risanamento, di cui al precedente articolo 34.
3. I comuni devono rimborsare la quota capitale ottenuta, in un arco di tempo non superiore a 5 anni, deducendo la somma necessaria per assicurare la copertura finanziaria tra il tasso ufficiale praticato dagli Istituti di credito e l'interesse legale.
4. In alternativa alle precedenti disposizioni i comuni classificati di classe I e II ai sensi dell'articolo 2 del decreto dell'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U, possono accedere a mutui presso gli Istituti di credito autorizzati e che abbiano stipulato apposita convenzione con la Regione per l'importo riconosciuto ammissibile, restando a carico del comune il rimborso della quota capitale e dell'interesse legale, mentre sarà a carico della Regione nei limiti della disponibilità di cui al precedente articolo 34, decimo comma, la copertura finanziaria tra il tasso ufficiale concordato dagli Istituti di credito e l'interesse legale.
5. All'erogazione di detti contributi può procedersi in unica soluzione previa attualizzazione delle rispettive quote annuali.

### **Art. 36.**

#### **Contributi annui per l'attuazione della presente legge**

1. L'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica è autorizzato a concedere contributi ai comuni per il ripiano del disavanzo finanziario dovuto al minore introito derivante dalle riduzioni previste dagli articoli 43 e 44 della presente legge.

### **Art. 37.**

#### **Contenuto ed efficacia dei piani di risanamento urbanistico**

1. I piani di risanamento di iniziativa pubblica o privata hanno contenuto, valore ed efficacia di piano attuativo.
2. I piani di risanamento devono prevedere le aree per gli standard urbanistici le quali, nel caso che dette aree non siano interamente reperibili all'interno dell'insediamento abusivo, devono essere individuate nelle immediate adiacenze.
3. I piani di risanamento debbono altresì contenere le previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione primaria necessarie e quelle occorrenti per l'acquisizione delle aree per standard urbanistici per l'attuazione dei servizi previsti dall'articolo 3 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17.
4. Gli oneri finanziari di cui sopra devono essere ripartiti proporzionalmente alla volumetria da autorizzare in sanatoria ed a quella ancora da realizzare fra tutti i proprietari interessati, secondo i criteri e le modalità indicate nei successivi articoli.
5. Nei casi in cui l'attuazione dei piani di risanamento è prevista con carattere pluriennale, deve essere predisposto un programma finanziario articolato per fasi di intervento.
6. In caso di piani di risanamento urbanistico di iniziativa privata, qualora non sia possibile ai proponenti reperire in tutto o in parte le aree di cessione per standard urbanistici, esse potranno essere sostituite da un corrispettivo monetario pari al valore delle aree da espropriare. Detto importo

è stabilito nelle previsioni di spesa allegata al piano di risanamento nella misura prevista dalle disposizioni vigenti in materia di indennità espropriativa.

7. Qualora i piani proposti non prevedano per intero le aree per servizi, l'Amministrazione comunale provvede, in sede di approvazione all'integrazione.

8. I piani particolareggiati approvati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge e finalizzati al recupero del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, conservano la loro validità e le opere abusive in essi ricomprese possono conseguire (~~la concessione~~) il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria secondo le modalità previste dalla presente legge.

8-bis. Nelle more dell'approvazione dei Piani di risanamento urbanistico, dell'adeguamento del Piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale, ed entro ventiquattro mesi dalla adozione dell'atto di cui alla lettera c), i comuni possono rilasciare ai richiedenti che ne facciano specifica istanza, il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria alle seguenti condizioni: <sup>[88]</sup>

- a) che sussistano tutti gli altri presupposti di legge;
- b) che gli insediamenti da assoggettare a risanamento urbanistico siano stati individuati e perimetrati ai sensi dell'articolo 38, comma 1 lettera a);
- c) che il comune, con apposito atto, stabilisca:
  - 1) i criteri ed i parametri di predeterminazione del costo presuntivo delle opere di urbanizzazione primaria; l'importo non può essere inferiore a quello determinabile in base al prezzario regionale dei lavori pubblici di cui all'articolo 22 della legge regionale 13 marzo 2018, n. 8 (Nuove norme in materia di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture), diminuito del ribasso medio per opere della stessa categoria appaltate nel comune o in comuni vicini nell'ultimo triennio;
  - 2) i criteri ed i parametri di predeterminazione del costo presuntivo dell'espropriazione delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione secondaria; l'importo non può essere inferiore ai valori medi in comune commercio determinati ai sensi dell'articolo 59, comma 1, lettera g) del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 (Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali);
  - 3) le modalità procedurali ed operative per:
    - 1.1) il pagamento di cui alla lettera d);
    - 1.2) la costituzione della garanzia di cui alla lettera e);
    - 1.3) l'assunzione, tramite atto unilaterale d'obbligo, dell'obbligazione di corrispondere l'eventuale maggiore importo a consuntivo dei costi di cui alle lettere c1) e c2);
- d) che l'istante versi, oltre quanto dovuto, il 70 per cento del costo delle opere di urbanizzazione primaria e di quello dell'espropriazione delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione secondaria;
- e) che l'istante costituisca una garanzia reale o assicurativa per il pagamento del residuo 30 per cento e dell'eventuale maggiore importo a consuntivo dei costi di cui alle lettere c1) e c2).

8-ter. Gli importi incassati dalla monetizzazione di cui al comma 8-bis, sono a destinazione vincolata e sono spesi per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere attinenti il territorio del

<sup>[88]</sup> Comma inserito dall'articolo 13, comma 60, della legge regionale 22 novembre 2021, n. 17.

corrispondente piano di risanamento urbanistico, ancorché non ancora approvato ma comunque individuato e delimitato. <sup>[89]</sup>

8-bis. All'interno di tutti i piani di risanamento urbanistico, nell'ambito dell'edilizia contrattata e previa richiesta degli interessati, è consentita la sostituzione dei lotti destinati a standard urbanistici con lotti edificabili, a condizione che il lotto edificabile da sostituire come standard abbia maggiore o uguale superficie e che tale sostituzione non comporti aumento di volumetrie rispetto a quanto previsto dal piano attuativo, senza limiti di distanza. <sup>[90]</sup>

### **Art. 38.**

#### **Termini per l'adozione dei piani di risanamento**

1. A decorrere dall'entrata in vigore della presente legge i comuni devono provvedere:
  - a) entro novanta giorni all'individuazione e perimetrazione degli insediamenti da assoggettare a risanamento urbanistico;
  - b) entro nove mesi all'adozione dei piani di risanamento urbanistico.
2. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, il competente Comitato di controllo sugli atti degli enti locali provvede alla nomina di un Commissario ad acta entro trenta giorni perché adotti i necessari provvedimenti sostitutivi, dandone contemporaneamente notizia all'Assessore regionale degli Enti locali.

### **Art. 39.**

#### **Facoltà ed obblighi dei comuni**

1. In luogo dell'indennità di esproprio, i proprietari di lotti di terreno vincolati a destinazioni pubbliche a seguito dei piani di risanamento di cui agli articoli precedenti, possono chiedere che vengano loro assegnati equivalenti lotti disponibili nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, per costruirvi, singolarmente o riuniti in cooperativa, la propria prima abitazione.
2. Per i fini previsti dal primo e dal terzo comma del presente articolo, i comuni che procedono all'adozione dei piani di risanamento di cui agli articoli precedenti devono comunque provvedere, anche se non obbligati ai sensi delle norme vigenti, alla formazione dei piani di zona previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, senza tener conto del limite minimo del 40 per cento di cui all'articolo 2, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ovvero procedere agli opportuni ampliamenti dei piani già approvati.
3. I proprietari degli edifici per i quali è prevista la demolizione possono chiedere l'assegnazione di un lotto nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, per costruirvi la propria prima abitazione.
4. I soggetti abitanti, a titolo di proprietà o di locazione decorrente da data certa, anteriore all'entrata in vigore della presente legge, in edifici ultimati ai sensi dell'articolo 26 della presente legge, alla data del 1 ottobre 1983, dei quali è prevista la demolizione a seguito dell'approvazione degli strumenti di risanamento urbanistico, sono preferiti, purché abbiano versato i contributi ex GESCAL per almeno cinque anni, a parità di punteggio nella graduatoria di assegnazione in locazione di alloggi cui abbiano titolo a norma di legge.

<sup>[89]</sup> Comma inserito dall'articolo 13, comma 60, della legge regionale 22 novembre 2021, n. 17.

<sup>[90]</sup> Comma inserito dall'articolo 131, comma 1, lettera c), della legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9. Per errore di coordinamento tale comma è stato indicato come 8-bis, mentre più propriamente doveva essere indicato come 8-quater.

## Art. 40.

### Domanda e procedimento della concessione in sanatoria

1. La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria deve essere presentata entro il termine del 31 marzo 1986.<sup>[91]</sup>
2. Per le costruzioni ed altre opere ultimate entro il 1 ottobre 1983 la cui licenza, concessione od autorizzazione venga annullata, ovvero dichiarata decaduta o inefficace successivamente all'entrata in vigore della presente legge, il termine di presentazione della domanda è fissato in centoventi giorni dalla notificazione o comunicazione alla parte interessata del relativo provvedimento.
3. Alla domanda, corredata della prova dell'eseguito pagamento degli importi previsti dalle vigenti disposizioni, deve essere allegata la seguente documentazione:
  - a) una descrizione sommaria delle opere per le quali si chiede la concessione in sanatoria;
  - b) il progetto delle opere di completamento e di adeguamento statico, eventualmente necessarie;
  - c) un'apposita dichiarazione, corredata da documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi, una perizia sulle dimensioni e sullo stato delle opere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione dalla quale risulti l'idoneità statica e funzionale delle opere eseguite e l'esistenza degli indispensabili requisiti d'ordine igienico sanitario;
  - d) un certificato di residenza, di data non anteriore a tre mesi nonché copia della dichiarazione dei redditi al fine di ottenere le riduzioni previste dalla presente legge;
  - e) un certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, di data non anteriore a tre mesi, da cui risulti la sede dell'impresa; un eventuale atto di notorietà dal quale risulti che l'attività di impresa è esercitata nei locali per i quali si chiede la concessione in sanatoria, nel caso in cui questi ultimi non coincidano con la sede dell'impresa;
  - f) la prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio del catasto della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento;
  - g) il parere delle competenti Amministrazioni statali o regionali nel caso in cui gli immobili siano gravati da vincoli imposti da leggi statali o regionali; qualora non ancora espresso, il parere è sostituito da copia della domanda presentata all'Amministrazione interessata;
  - h) un atto di notorietà dal quale risulti il tempo in cui la costruzione è stata iniziata ed ultimata, qualora non risulti altrimenti.
4. Gli atti di notorietà di cui ai precedenti punti e) ed h) possono essere contestuali.
5. Su richiesta dell'interessato, il sindaco può rilasciare apposita certificazione, della sussistenza dei requisiti necessari per ottenere ~~(la concessione)~~ il permesso di costruire e l'autorizzazione in sanatoria. Comunque, il richiedente la concessione e l'autorizzazione in sanatoria, dopo il pagamento - come acconto - dei due terzi degli oneri previsti dalle vigenti disposizioni, può completare le opere di cui all'articolo 26, primo comma, relativamente alle case di abitazione e con esclusione delle zone turistiche, non comprese tra quelle indicate al precedente articolo 28 né ricadenti in zona assoggettata ai piani di risanamento di cui all'articolo 32.<sup>[92]</sup>

<sup>[91]</sup> Comma sostituito dall'articolo 1 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21. Il testo precedente era così formulato: "La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria deve essere presentata entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge".

In riferimento al cosiddetto 2° condono, l'articolo 11, comma 5, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 6, prevede che il termine indicato deve intendersi riferito al centoventesimo giorno successivo all'entrata in vigore della medesima legge regionale (7 aprile 1995).

<sup>[92]</sup> L'originario comma 5 è stato sostituito dagli attuali commi 5, 5-bis, 5-ter, e 5-quater dall'articolo 6 della legge regionale 9 aprile 1987, n. 12. Il testo precedente era così formulato: "Le opere di completamento e di adeguamento statico, eventualmente necessarie, di cui alla

5-bis. A tal fine l'interessato comunica al comune il proprio impedimento con le procedure previste dall'articolo 15, terzo comma, ed inizia i lavori di completamento funzionale, non prima di trenta giorni dalla data della suddetta comunicazione. I lavori sono effettuati sotto la responsabilità dell'interessato unitamente al tecnico incaricato della direzione dei lavori, e comunque i lavori compiuti non possono costituire in nessun momento pregiudizio alcuno dei diritti e delle ragioni della pubblica amministrazione.

5-ter. L'avvenuto espletamento delle suddette procedure abilita gli Istituti di credito a concedere mutui fondiari ed edilizia sia per le opere eseguite, sia per quelle di completamento.

5-quater. I lavori di completamento delle opere eseguite su aree sottoposte a vincolo possono essere eseguiti solo a condizione che siano stati espressi positivamente i necessari pareri ed autorizzazioni delle competenti amministrazioni.

6. Il richiedente la sanatoria, quando sia pendente un procedimento giurisdizionale avverso provvedimenti sanzionatori emessi dal comune o dalla Regione, deve darne atto nella domanda precisando contestualmente se intenda rinunciare al ricorso in caso di rilascio del provvedimento di sanatoria richiesto.

#### **Art. 41.**

#### **Certificato di abitabilità e di agibilità**

1. A seguito del rilascio (~~della concessione~~) del permesso di costruire o autorizzazione in sanatoria, viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o di agibilità anche in carenza degli ulteriori requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli infortuni.

2. Il certificato di abitabilità o di agibilità per edifici legittimamente realizzati si intende rilasciato decorsi novanta giorni dalla richiesta dell'interessato con cui sia documentata la sussistenza delle condizioni di cui al comma precedente attraverso la relazione di un professionista abilitato alla progettazione.

#### **Art. 42.**

#### **Oneri per il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria**

1. Il beneficiario della sanatoria deve corrispondere al comune gli oneri di concessione secondo le modalità di cui ai successivi commi.

2. Il costo convenzionale base per la determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 del Decreto Assessoriale 31 gennaio 1978, n. 70/U è incrementato dagli interessi legali, fermi restando i parametri correttivi di cui alle tabelle allegate al richiamato Decreto Assessoriale 31 gennaio 1978, n. 70/U.

3. Il suddetto costo convenzionale è moltiplicato rispettivamente per il coefficiente 1,2 per i comuni della classe III, 1,4 per i comuni della classe II e 1,6 per i comuni della classe I, così come individuati dall'articolo 2 del Decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

4. Ai fini dell'applicazione della presente legge le frazioni, con esclusione di quelle residenziali turistiche, sono assimilate ai comuni di pari popolazione massima insediabile prevista dallo strumento urbanistico.

5. Gli oneri di concessione non sono dovuti:

- per le opere realizzate nel periodo antecedente al 1 gennaio 1970 e per le opere che hanno i requisiti per la concessione gratuita ai sensi dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977,

---

*lettera b) del precedente terzo comma, potranno essere eseguite successivamente al rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria".*

n. 10, sempreché sia stato rispettato l'indice fondiario previsto dallo strumento urbanistico vigente alla data di realizzazione dell'opera;

- per le opere realizzate in assenza di autorizzazione o in difformità da essa.

6. Per le opere realizzate nel periodo dal 1 gennaio 1970 al 29 gennaio 1977 gli oneri di urbanizzazione sono ridotti al 50 per cento e l'onere relativo al costo di costruzione non è dovuto. <sup>[93]</sup>

#### **Art. 43.**

### **Condizioni di sanatoria per i cittadini meno abbienti che abbiano realizzato la prima casa**

1. Il richiedente la sanatoria in possesso dei requisiti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia economica e popolare, che abbia realizzato un alloggio convenzionabile ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che procede alla stipula della relativa convenzione anche in zona «E», è tenuto a corrispondere il contributo di concessione nella misura stabilita dall'Amministrazione comunale per le zone classificate «B» ai sensi del decreto di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17. Tale onere è incrementato degli interessi legali.

2. Le agevolazioni di cui al precedente comma sono estese alle opere abusive realizzate o acquistate per essere adibite a prima abitazione di parenti di primo grado del richiedente. La domanda di sanatoria può essere presentata, oltre che dal proprietario dell'immobile, anche da parenti di primo grado purché in possesso dei requisiti indicati al primo comma del presente articolo. <sup>[94]</sup>

#### **Art. 44.**

### **Riduzioni e maggiorazioni del contributo di concessione**

1. Devono corrispondere gli oneri di urbanizzazione nella misura del 70 per cento:

- coloro che siano in possesso del solo requisito soggettivo per l'assegnazione di un alloggio di edilizia economica e popolare che abbiano realizzato un alloggio di superficie superiore di non oltre il 30 per cento rispetto a quella stabilita come convenzionabile;
- coloro che siano in possesso del requisito oggettivo richiesto per l'edilizia convenzionata ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed il cui reddito non superi il limite previsto per l'accesso all'edilizia agevolata.

2. In assenza dei predetti requisiti, qualora l'opera abusiva costituisca la prima abitazione del nucleo familiare dell'interessato, gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 20 per cento.

3. Qualora le opere eseguite abbiano una superficie di oltre 500 mq, oppure di oltre 1.000 mq, l'onere è moltiplicato rispettivamente per 2 ovvero per 3.

4. Per l'attività artigianale e commerciale a prevalente conduzione familiare gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 20 per cento.

5. In caso di chiusura di verande, balconi o terrazze con strutture stabili e non con le strutture precarie di cui al precedente articolo 27, quinto comma, il contributo di concessione è ridotto del 30 per cento. <sup>[95]</sup>

<sup>[93]</sup> Comma sostituito dall'articolo 7 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21. Il testo precedente era così formulato: "6. Il contributo di concessione di cui al precedente primo comma è ridotto al 50 per cento per le opere realizzate nel periodo dal 1 gennaio 1970 al 29 gennaio 1977."

<sup>[94]</sup> Comma aggiunto dall'articolo 4 della legge regionale 9 aprile 1987, n. 12.

<sup>[95]</sup> Comma dapprima modificato dall'articolo 8 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21 e successivamente così modificato dall'articolo 3 della legge regionale 9 aprile 1987, n. 12.

Il comma originario prevedeva "In caso di chiusura di balconi o terrazze gli oneri sono ridotti del 70 per cento qualora il manufatto sia stato realizzato con elementi lignei o metallici e del 30 per cento negli altri casi".

6. Le somme da corrispondere per i titoli sopra indicati sono ridotte del 60 per cento nel caso di opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d), della legge 5 agosto 1975, n. 457.

7. In presenza di piano di risanamento l'Amministrazione comunale deve indicare nel quadro finanziario annesso le fonti finanziarie attraverso cui far fronte al diminuito introito derivante dalle eventuali riduzioni di cui ai precedenti commi ed al precedente articolo 42.

#### **Art. 45.**

##### **Fondi da destinare al riequilibrio ed al recupero urbanistico**

1. Per il riequilibrio ed il recupero urbanistico delle zone compromesse sono destinati oltre che agli stanziamenti statali aventi tale destinazione anche fondi regionali.

2. Gli stanziamenti regionali sono adeguati di anno in anno tenendo conto delle esigenze finanziarie derivanti dai piani di recupero urbanistico approvati e concretamente realizzati.

#### **Art. 46.**

##### **Pagamento dei contributi afferenti la concessione in sanatoria**

1. Entro la data di presentazione della domanda di cui al precedente articolo 40, devono essere versati al comune a titolo di acconto la somma di lire 50.000 per le opere di urbanizzazione primaria e di lire 100.000 per quelle secondarie, sempreché il contributo di concessione sia dovuto.

2. La restante parte del contributo di concessione da corrispondere al comune ai sensi della presente legge può essere rateizzata con deliberazione del Consiglio comunale, applicando l'interesse legale.

3. La prima rata deve essere versata al comune all'atto del rilascio (~~della concessione~~) del permesso di costruire e non deve comunque essere inferiore al 30 per cento dell'intero importo; le rate rimanenti ed i relativi interessi devono essere corrisposti entro i successivi tre anni, con le modalità e garanzie stabilite dall'Amministrazione comunale.

4. Il Consiglio comunale può deliberare forme di rateizzazione più favorevoli per il concessionario che sia in possesso dei requisiti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia economica popolare e che abbia realizzato un'abitazione convenzionabile ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, purché l'importo sia interamente corrisposto entro il termine di cinque anni.

5. Il mancato versamento nei termini previsti comporta la riscossione mediante l'ingiunzione prevista dall'articolo 2 del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639, emessa dal Sindaco del comune interessato.

6. Le somme percepite dai comuni ai sensi della presente legge hanno la destinazione specifica prevista dalle disposizioni di cui all'articolo 12 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed all'articolo 12 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17.

---

Il comma modificato dall'articolo 8 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21 prevedeva: "In caso di chiusura di verande, balconi o terrazze con strutture stabili e non con le strutture precarie di cui al precedente articolo 27, sesto comma, il contributo di concessione è ridotto del 30 per cento".



## Art. 47.

### Piani di lottizzazione non convenzionati

1. Le opere realizzate in assenza di concessione in conformità ai piani di lottizzazione, relativi a zone classificate B, C o D, ai sensi del decreto di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, già approvati dal Consiglio comunale e muniti di nulla osta regionale ma non convenzionati, possono essere sanate purché la domanda venga presentata e la relativa convenzione stipulata entro il termine del 31 marzo 1987. <sup>[96]</sup>
2. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione in conformità a quanto previsto in convenzione e della quota del costo di costruzione, ove dovuta.
3. Le somme da corrispondere al comune sono maggiorate degli interessi legali maturati dalla data del decreto regionale di nulla-osta a quella di entrata in vigore della presente legge.

## Art. 48.

### Sospensione dei procedimenti, e mancata presentazione della domanda

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e sino alla scadenza del termine di cui al primo comma del precedente articolo 40, sono sospesi i procedimenti amministrativi per l'applicazione delle sanzioni e la loro esecuzione.
2. La presentazione della domanda di sanatoria proroga la sospensione di cui al comma precedente sino al rilascio ovvero al diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria.
- [3. Qualora la domanda non venga presentata nei termini previsti dal primo comma, si applicano le sanzioni amministrative previste dal Capo I della presente legge.] <sup>[97]</sup>
4. Le disposizioni di cui al primo e secondo comma del presente articolo non si applicano alle opere abusive non ammesse a sanatoria ai sensi dell'articolo 28 della presente legge.
5. È comunque consentito presentare la domanda di sanatoria, con gli effetti di cui al precedente secondo comma, anche successivamente il 31 marzo 1986, purché entro il termine del 31 marzo 1987. In tal caso il contributo di concessione è maggiorato del 5 per cento. <sup>[98]</sup>
6. Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di sanatoria per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni amministrative previste dal Capo I della presente legge. <sup>[99]</sup>
7. In ogni altra diversa ipotesi di abusivismo, la tardiva presentazione della domanda, comunque non oltre il 31 marzo 1987, comporta il pagamento al comune del contributo di concessione maggiorato del 10 per cento. <sup>[100]</sup>

<sup>[96]</sup> Il comma originario indicava come data "centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge". La data originaria è stata dapprima modificata dall'articolo 4 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21, in 30 settembre 1986 e successivamente dall'articolo 2 della legge regionale 9 aprile 1987, n. 12 in 31 marzo 1987.

<sup>[97]</sup> Comma abrogato dall'articolo 2 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21.

<sup>[98]</sup> Comma aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21. Nel comma originario la entro cui dovevano essere presentate le domande era il 30 settembre 1986. Tale data è stata modificata in 31 marzo 1987 dall'articolo 1 della legge regionale 9 aprile 1987, n. 12.

<sup>[99]</sup> Comma aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21.

<sup>[100]</sup> Comma aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 19 febbraio 1986, n. 21.

**Art. 49.** <sup>[101]</sup>  
**Norma finanziaria**

(omissis)

**Art. 50.**  
**Rinvio a norme statali**

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente legge, si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale e regionale vigente.

**Art. 51.**  
**Entrata in vigore**

La presente legge entra in vigore nel giorno della sua pubblicazione.

---

<sup>[101]</sup> Articolo finanziario omissis.