



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

## **Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8**

**Norme per la semplificazione e il riordino  
di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia  
e per il miglioramento del patrimonio edilizio**

(Pubblicata sul BURAS n. 19 del 30 aprile 2015)

[Testo storico e coordinato]  
Aggiornamento 8 agosto 2024

In relazione all'applicazione della presente legge si segnala che la Corte Costituzionale con sentenza n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 nelle parti in cui *“sancisce la prevalenza delle disposizioni della medesima legge regionale (...) sulle prescrizioni del piano paesaggistico regionale”*.

**INDICE**

<b>Titolo I - Disposizioni generali e norme di semplificazione e riordino in materia urbanistico-edilizia</b>	<b>5</b>
<b>Capo I - Disposizioni generali</b>	<b>5</b>
Art. 1. Finalità	5
<b>Capo II - Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985</b>	<b>5</b>
Art. 2. Titoli abilitativi	5
Art. 3. Sostituzione dell'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985	5
Art. 4. Integrazione all'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985	5
Art. 5. Modifiche all'articolo 10 della legge regionale n. 23 del 1985	5
Art. 6. Integrazioni all'articolo 10 della legge regionale n. 23 del 1985	6
Art. 7. Modifiche all'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985	6
Art. 8. Sostituzione dell'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985	6
Art. 9. Sostituzione dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985	6
Art. 10. Integrazioni all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985	6
Art. 11. Integrazioni all'articolo 15-bis della legge regionale n. 23 del 1985	6
Art. 12. Integrazioni all'articolo 15-ter della legge regionale n. 23 del 1985	6
Art. 13. Sostituzione dell'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985	7
Art. 14. Sostituzione dell'articolo 22 della legge regionale n. 23 del 1985	7
Art. 15. Modifiche all'articolo 28 della legge regionale n. 23 del 1985	7
<b>Capo III - Modifiche alla legge regionale n. 45 del 1989 e alla legge regionale n. 7 del 2002</b>	<b>7</b>
Art. 16. Modifiche all'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 1989	7
Art. 17. Modifiche all'articolo 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989	7
Art. 18. Modifiche all'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989	7
Art. 19. Integrazioni alla legge regionale n. 45 del 1989 in materia di adeguamento del piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale	7
Art. 20. Modifiche all'articolo 21 della legge regionale n. 45 del 1989	8
Art. 21. Modifiche all'articolo 41 della legge regionale n. 45 del 1989	8
Art. 22. Modifiche all'articolo 31 della legge regionale n. 7 del 2002	8
<b>Capo IV - Modifiche alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 8 del 2004 e alla legge regionale n. 4 del 2009</b>	<b>8</b>
Art. 23. Modifiche all'articolo 3 della legge regionale n. 28 del 1998	8
Art. 24. Modifiche all'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004	8
Art. 25. Modifiche all'articolo 7 della legge regionale n. 4 del 2009	8
<b>Capo V - Salvaguardia dei territori rurali e disposizioni relative all'estensione del vincolo paesaggistico</b>	<b>9</b>
Art. 26. Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali	9
Art. 26-bis. Superamento delle condizioni di degrado dell'agro	10
Art. 26-ter. Pianificazione del sistema delle scuderie della Sartiglia di Oristano	11

Art. 27. Estensione del vincolo paesaggistico	12
<b>Capo VI - Disposizioni diverse</b>	<b>12</b>
Art. 28. Direttive in materia di prestazioni acustiche	12
Art. 29. Disposizioni in materia di aree per la sosta di autocaravan e caravan	12
Art. 29-bis. Frazionamento di unità immobiliari a seguito degli interventi di incremento volumetrico di cui alla legge regionale n. 4 del 2009	12
<b>Titolo II - Norme per il miglioramento del patrimonio esistente</b>	<b>13</b>
<b>Capo I - Norme per il miglioramento del patrimonio esistente</b>	<b>13</b>
Art. 30. Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente	13
Art. 31. Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive	16
Art. 32. Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti	19
Art. 32-bis. Interventi di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra	22
Art. 33. Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza	23
Art. 34. Condizioni di ammissibilità degli interventi	24
Art. 35. Procedure	25
Art. 36. Disposizioni comuni	26
Art. 37. Efficacia, durata e valutazione degli effetti	30
<b>Capo II - Disposizioni urbanistiche per il trasferimento e il rinnovamento del patrimonio edilizio e per la promozione dei programmi integrati per il riordino urbano</b>	<b>31</b>
Art. 38. Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica	31
Art. 38-bis. Trasferimento dei volumi realizzabili ricadenti nelle zone Hi4, Hi3, Hg4 ed Hg3 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)	33
Art. 39. Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione	34
Art. 40. Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano	40
<b>Titolo III - Disposizioni transitorie, abrogazioni e disposizioni finali</b>	<b>43</b>
<b>Capo I - Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009</b>	<b>43</b>
Art. 41. Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009	43
<b>Capo II - Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici</b>	<b>44</b>
Art. 42. Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici	44
<b>Capo III - Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione</b>	<b>44</b>
Art. 43. Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione	44
<b>Capo IV - Abrogazioni e disposizioni finali</b>	<b>45</b>
Art. 44. Abrogazioni	45
Art. 45. Disposizioni finali, di entrata in vigore e di redazione di un testo coordinato	45

# **Titolo I**

## **Disposizioni generali e norme di semplificazione e riordino in materia urbanistico-edilizia**

### **Capo I**

#### **Disposizioni generali**

##### **Art. 1.**

##### **Finalità**

1. La presente legge contiene disposizioni di semplificazione delle procedure in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica e di riordino normativo.
2. La Regione autonoma della Sardegna promuove, inoltre, la riqualificazione e il miglioramento della qualità architettonica ed abitativa, dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, la limitazione del consumo del suolo e la riqualificazione dei contesti paesaggistici e ambientali compromessi esistenti nel territorio regionale.

### **Capo II**

#### **Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985**

##### **Art. 2.**

##### **Titoli abilitativi**

(omissis) <sup>[1]</sup>

##### **Art. 3.**

##### **Sostituzione dell'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985 (Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali)**

(omissis) <sup>[2]</sup>

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

##### **Integrazione all'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985 (Opere eseguite in parziale difformità)**

(omissis) <sup>[3]</sup>

##### **Art. 5.**

##### **Modifiche all'articolo 10 della legge regionale n. 23 del 1985 (Interventi di ristrutturazione edilizia)**

(omissis) <sup>[4]</sup>

---

<sup>[1]</sup> Sostituisce in tutte le norme di settore le parole "concessione" e "concessione edilizia" con le parole "permesso di costruire".

<sup>[2]</sup> Sostituisce l'articolo 6 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, in materia di "Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali".

<sup>[3]</sup> Inserisce dopo l'articolo 7 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, l'articolo 7-bis in materia di "Tolleranze edilizie".

<sup>[4]</sup> Modifica l'articolo 10 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, in materia di "Interventi di ristrutturazione edilizia".

**Art. 6.****Integrazioni all'articolo 10 della legge regionale n. 23 del 1985  
(Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA))**(omissis) <sup>[5]</sup>**Art. 7.****Modifiche all'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985  
(Mutamenti di destinazione d'uso)**(omissis) <sup>[6]</sup>**Art. 8.****Sostituzione dell'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985  
(Opere eseguite senza autorizzazione)**(omissis) <sup>[7]</sup>**Art. 9.****Sostituzione dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985  
(Opere interne)**(omissis) <sup>[8]</sup>**Art. 10.****Integrazioni all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985  
(Sportello unico per l'edilizia)**(omissis) <sup>[9]</sup>**Art. 11.****Integrazioni all'articolo 15-bis della legge regionale n. 23 del 1985  
(Procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi)**(omissis) <sup>[10]</sup>**Art. 12.****Integrazioni all'articolo 15-ter della legge regionale n. 23 del 1985  
(Parcheggi privati)**(omissis) <sup>[11]</sup>

---

<sup>[5]</sup> Inserisce dopo l'articolo 10 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, l'articolo 10-bis in materia di "Opere soggette a SCIA".

<sup>[6]</sup> Sostituisce l'articolo 11 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, in materia di "Mutamenti della destinazione d'uso".

<sup>[7]</sup> Sostituisce l'articolo 14 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, in materia di "Opere eseguite in assenza di SCIA".

<sup>[8]</sup> Sostituisce l'articolo 15 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, in materia di "Interventi di edilizia libera".

<sup>[9]</sup> Inserisce dopo l'articolo 15 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, l'articolo 15-bis in materia di "Sportello unico per l'edilizia". Tale articolo è stato successivamente sostituito dall'articolo 29, comma 5, della legge regionale 20 ottobre 2016, n. 24.

<sup>[10]</sup> Inserisce dopo l'articolo 15-bis della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, l'articolo 15-ter in materia di "Procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi".

<sup>[11]</sup> Inserisce dopo l'articolo 15-ter della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, l'articolo 15-quater in materia di "Parcheggi privati".

**Art. 13.****Sostituzione dell'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985  
(Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia)**(omissis) <sup>[12]</sup>**Art. 14.****Sostituzione dell'articolo 22 della legge regionale n. 23 del 1985  
(Adempimenti regionali)**(omissis) <sup>[13]</sup>**Art. 15.****Modifiche all'articolo 28 della legge regionale n. 23 del 1985  
(Opere abusive escluse dalla sanatoria)**(omissis) <sup>[14]</sup>**Capo III****Modifiche alla legge regionale n. 45 del 1989 e  
alla legge regionale n. 7 del 2002****Art. 16.****Modifiche all'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 1989  
(Direttive e vincoli regionali e schemi di assetto territoriale)**(omissis) <sup>[15]</sup>**Art. 17.****Modifiche all'articolo 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989  
(Tutela delle zone di rilevante interesse paesaggistico-ambientale)**(omissis) <sup>[16]</sup>**Art. 18.****Modifiche all'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989  
(Formazione, adozione ed approvazione del Piano urbanistico comunale)**(omissis) <sup>[17]</sup>**Art. 19.****Integrazioni alla legge regionale n. 45 del 1989 in materia di adeguamento  
del piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale**

<sup>[12]</sup> Sostituisce l'articolo 20 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, in materia di "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia".

<sup>[13]</sup> Sostituisce l'articolo 22 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, in materia di "Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione".

<sup>[14]</sup> Modifica l'articolo 28 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, in materia di "Opere abusive escluse dalla sanatoria".

<sup>[15]</sup> Modifica l'articolo 8 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, in materia di "Direttive e vincoli regionali e schemi di assetto territoriale".

<sup>[16]</sup> Modifica l'articolo 10-bis della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, in materia di "Tutela delle zone di rilevante interesse paesaggistico-ambientale".

<sup>[17]</sup> Modifica l'articolo 20 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, in materia di "Formazione, adozione ed approvazione del Piano urbanistico comunale".

(omissis) <sup>[18]</sup>

**Art. 20.**  
**Modifiche all'articolo 21 della legge regionale n. 45 del 1989**  
**(Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale)**

(omissis) <sup>[19]</sup>

**Art. 21.**  
**Modifiche all'articolo 41 della legge regionale n. 45 del 1989**  
**(Contributi per la predisposizione degli strumenti urbanistici)**

(omissis) <sup>[20]</sup>

**Art. 22.**  
**Modifiche all'articolo 31 della legge regionale n. 7 del 2002**  
**(Disposizioni sul controllo sugli atti degli enti locali)**

(omissis) <sup>[21]</sup>

**Capo IV**  
**Modifiche alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 8 del**  
**2004 e alla legge regionale n. 4 del 2009**

**Art. 23.**  
**Modifiche all'articolo 3 della legge regionale n. 28 del 1998**  
**(Competenze del comune)**

(omissis) <sup>[22]</sup>

**Art. 24.**  
**Modifiche all'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004**  
**(Zone F turistiche)**

(omissis) <sup>[23]</sup>

**Art. 25.**  
**Modifiche all'articolo 7 della legge regionale n. 4 del 2009**  
**(Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica)**

(omissis) <sup>[24]</sup>

---

<sup>[18]</sup> Inserisce dopo l'articolo 20 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, l'articolo 20-bis in materia di "Accelerazione e semplificazione delle procedure di adeguamento del piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale".

<sup>[19]</sup> Modifica l'articolo 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, in materia di "Strumenti di attuazione del piano urbanistico comunale".

<sup>[20]</sup> Modifica l'articolo 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, in materia di "Contributi per la predisposizione degli strumenti urbanistici".

<sup>[21]</sup> Modifica l'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7, in materia di "Disposizioni sul controllo sugli atti degli enti locali".

<sup>[22]</sup> Modifica l'articolo 3 della legge regionale 12 agosto 1998, n. 28, in materia di "Competenze del comune".

<sup>[23]</sup> Modifica l'articolo 6 della legge regionale 25 novembre 2004, n. 8, in materia di "Zone F turistiche".

<sup>[24]</sup> Modifica l'articolo 7 della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, in materia di "Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica".



## Capo V

# Salvaguardia dei territori rurali e disposizioni relative all'estensione del vincolo paesaggistico

### Art. 26. <sup>[25][26]</sup>

## Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali

<sup>[25]</sup> Si segnala che con nota protocollo n. 1376 del 26.02.2024 l'Assessore degli Enti locali, finanze e urbanistica ha emanato "Atto d'indirizzo interpretativo ed applicativo, ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 31 del 1998, in riferimento alla normativa applicabile nelle aree a destinazione agricola".

<sup>[26]</sup> Articolo sostituito, da ultimo, dall'articolo 1, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

Il testo precedente era così formulato:

#### *Art. 26. Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali*

- 1. Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano paesaggistico regionale, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), integrato dai commi successivi.*
- 2. In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro-pedologiche e della capacità d'uso dei suoli e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate.*
- 3. Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.*
- 4. Per la realizzazione di fabbricati aziendali non residenziali è ammesso, ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e delle volumetrie e nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal proprio strumento urbanistico, l'utilizzo di particelle catastali contigue che insistono su terreni di comuni limitrofi. La richiesta del titolo edilizio deve essere inoltrata a tutti i comuni interessati, che, nei tempi normativamente previsti, si esprimono in merito; l'utilizzo edificatorio delle varie particelle deve essere oggetto di trascrizione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2-bis, del Codice civile, e gli atti relativi alla trascrizione devono far parte della documentazione a corredo della segnalazione certificata di agibilità prevista dall'articolo 24, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, pena la nullità della segnalazione.*
- 5. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina regionale delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole E, l'edificazione di fabbricati è consentita per fini residenziali agli imprenditori agricoli professionali e/o ai coltivatori diretti con superficie minima di intervento fissata in tre ettari.*
- 6. Nei centri rurali individuati ai sensi dell'articolo 8, comma 3, del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, dai piani urbanistici comunali in adeguamento al Piano paesaggistico regionale che hanno concluso positivamente la procedura di verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 7 del 2002, non si applicano le limitazioni del comma 5.*
- 7. Negli ambiti di paesaggio costieri, fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale, non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994.*
- 8. Per l'esercizio del turismo sostenibile e per lo sviluppo turistico del territorio extraurbano possono essere utilizzati edifici preesistenti e dismessi di proprietà pubblica o non utilizzati da almeno dieci anni se di proprietà privata, da adibire a punti di ristoro di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, anche in attesa dell'adeguamento dei piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale. Gli interventi di rifunionalizzazione non devono determinare opere di urbanizzazione a rete.*
- 9. Le disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, integrate da quelle di cui ai commi da 2 a 8 sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi.*

L'articolo era già stato sostituito dall'articolo 20, comma 1, della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

Il testo precedente era così formulato:

#### *Art. 26. Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali*

- 1. Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano paesaggistico regionale, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), come integrato dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 5 e 6.*
- 2. In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro pedologiche e della capacità d'uso dei suoli e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per la realizzazione degli interventi consentiti nelle sottozone agricole individuate.*
- 3. Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dalle Direttive per le zone agricole, gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la possibilità di raggiungere la superficie minima di intervento con l'utilizzo di più corpi aziendali che, in caso di edificazione a fini*

1. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina regionale delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole E, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), salvo quanto disposto nel comma 2.
2. Nella fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina l'edificazione di fabbricati per fini residenziali è riservata agli imprenditori agricoli a titolo professionale.
3. Con le limitazioni di cui al comma 2, è consentito il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto della superficie minima di intervento e dell'indice massimo di fabbricabilità, per gli edifici regolarmente autorizzati e accatastati alla data di entrata in vigore della presente modifica legislativa, aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza in edifici ad uso residenziale. I cambi di destinazione d'uso non devono determinare opere di urbanizzazione a rete.<sup>[27]</sup>

### Art. 26-bis.<sup>[28]</sup>

#### Superamento delle condizioni di degrado dell'agro

1. Al fine di superare le situazioni di degrado legate alla presenza, all'interno delle zone urbanistiche omogenee agricole, di costruzioni non ultimate e prive di carattere compiuto, alle condizioni di cui al presente articolo, è consentito il completamento degli edifici, le cui opere sono state legittimamente avviate e il cui titolo abilitativo è scaduto o dichiarato decaduto, e non può essere rinnovato a seguito dell'entrata in vigore di contrastanti disposizioni.<sup>[29]</sup>
2. Il completamento è ammesso a condizione che gli edifici:
  - a) siano per la parte realizzata conformi al progetto approvato, salva la possibilità di regolarizzazione delle varianti classificabili come in corso d'opera o di ripristino delle originarie condizioni progettuali;<sup>[30]</sup>
  - b) siano completati, anche se privi della sola copertura, nell'ossatura strutturale, o nelle murature nel caso di edifici in muratura portante;<sup>[31]</sup>

---

*residenziali, devono essere contigui. Il volume realizzabile è, in ogni caso, calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue.*

*4. Nelle more dell'aggiornamento della disciplina delle trasformazioni ammesse nelle zone agricole, l'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale è consentita unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola e la superficie minima di intervento è fissata in tre ettari.*

*5. Negli ambiti di paesaggio costieri, fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale, non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro di cui all'articolo 10 delle Direttive per le zone agricole.*

*6. Le disposizioni contenute nelle Direttive per le zone agricole, come integrate dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi.*

<sup>[27]</sup> Per "entrata in vigore della presente modifica legislativa" si deve intendere il 19 gennaio 2021 data di entrata in vigore della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, pubblicata sul BURAS n. 5 del 19 gennaio 2021. Si segnala che il comma 3 è stato corretto con l'avviso di rettifica pubblicato sul BURAS n. 8 del 4 febbraio 2021.

<sup>[28]</sup> Articolo inserito dall'articolo 21, comma 1, della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[29]</sup> Comma modificato dall'articolo 32, comma 1, lettera a, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1, che ha sostituito il periodo "non può essere rinnovato a seguito dell'entrata in vigore dell'articolo 26" con "e non può essere rinnovato a seguito dell'entrata in vigore di contrastanti disposizioni". Il testo precedente era così formulato: "1. Al fine di superare le situazioni di degrado legate alla presenza, all'interno delle zone urbanistiche omogenee agricole, di costruzioni non ultimate e prive di carattere compiuto, alle condizioni di cui al presente articolo, è consentito il completamento degli edifici, le cui opere sono state legittimamente avviate e il cui titolo abilitativo è scaduto o dichiarato decaduto, non può essere rinnovato a seguito dell'entrata in vigore dell'articolo 26."

<sup>[30]</sup> Lettera modificata dall'articolo 32, comma 1, lettera b1, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1, che ha aggiunto dopo le parole "progetto approvato" il periodo: "salva la possibilità di regolarizzazione delle varianti classificabili come in corso d'opera o di ripristino delle originarie condizioni progettuali". Il testo precedente era così formulato: "a) siano per la parte realizzata conformi al progetto approvato".

<sup>[31]</sup> Lettera modificata dall'articolo 32, comma 1, lettera b2, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1, che dopo le parole "siano completati" ha inserito "anche se privi della sola copertura". Il testo precedente era così formulato: "b) siano completati nell'ossatura strutturale, o nelle murature nel caso di edifici in muratura portante;"

- c) non ricadano in aree dichiarate, ai sensi del vigente Piano stralcio per l’assetto idrogeologico del bacino unico regionale (PAI), da strumenti di pianificazione regionale o comunale, di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 - Hi4) e di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 - Hg4);
- d) non ricadano in aree di inedificabilità assoluta così qualificate da disposizioni legislative e regolamentari statali e regionali;
- e) rispettino i parametri individuati dal decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994.

3. Il completamento ha ad oggetto unicamente i lavori necessari a rendere finito e agibile l’edificio nella consistenza volumetrica da realizzare, anche se inferiore a quella di progetto. <sup>[32]</sup>

4. Il completamento è soggetto a permesso di costruire, da richiedersi, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre 2020. Il permesso di costruire è subordinato al rispetto dei requisiti tecnici e all’acquisizione degli eventuali atti di assenso relativi a vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore, previsti dalla normativa vigente all’atto della presentazione della nuova istanza. <sup>[33]</sup>

5. A parità di volume, possono essere concesse variazioni migliorative del decoro architettonico al progetto originariamente approvato.

6. Il mancato completamento entro il termine di validità del titolo di cui al comma 4 determina l’irrogazione delle sanzioni di cui all’articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985 per edifici eseguiti in totale difformità.

7. In aggiunta alle ipotesi previste dai commi da 1 a 6, sono inoltre consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2, lettere a), c) e d), gli interventi di completamento degli edifici esistenti nei quali sia stato completato l’ingombro volumetrico con la realizzazione delle murature perimetrali e della copertura, purché il titolo abilitativo originario sia stato rilasciato nel rispetto delle disposizioni previste dallo strumento urbanistico comunale. <sup>[34]</sup>

### **Art. 26-ter.** <sup>[35]</sup>

#### **Pianificazione del sistema delle scuderie della Sartiglia di Oristano**

1. La Regione riconosce la valenza storica, culturale e turistica che la Sartiglia riveste per l’intero territorio regionale, ed in particolare per la Città di Oristano.

2. <sup>[36]</sup>

<sup>[32]</sup> Comma modificato dall’articolo 32, comma 1, lettera c, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1, che ha sostituito le parole “realizzata e non finita” con “da realizzare”. Il testo precedente era così formulato: “3. Il completamento ha ad oggetto unicamente i lavori necessari a rendere finito e agibile l’edificio nella consistenza volumetrica realizzata e non finita, anche se inferiore a quella di progetto.”

<sup>[33]</sup> L’originario comma 4 – “Il completamento è soggetto a permesso di costruire, da richiedersi, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre 2020. Il permesso di costruire è subordinato al rispetto dei requisiti tecnici e all’acquisizione degli eventuali atti di assenso relativi a vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore, previsti dalla normativa vigente all’atto della presentazione della nuova istanza.” – era stato modificato dall’articolo 2, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che aveva sostituito le parole “31 dicembre 2020” con le parole “31 dicembre 2023”. Tale estensione temporale è stata dichiarata costituzionalmente illegittima 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>[34]</sup> Comma modificato dall’articolo 32, comma 1, lettera d, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1, che ha sostituito il periodo “Sono consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2, lettere b), c) e d), gli interventi” con “In aggiunta alle ipotesi previste dai commi da 1 a 6, sono inoltre consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2, lettere a), c) e d), gli interventi”. Il testo precedente era così formulato: “7. Sono consentiti, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2, lettere b), c) e d), gli interventi di completamento degli edifici esistenti nei quali sia stato completato l’ingombro volumetrico con la realizzazione delle murature perimetrali e della copertura, purché il titolo abilitativo originario sia stato rilasciato nel rispetto delle disposizioni previste dallo strumento urbanistico comunale.”

<sup>[35]</sup> Articolo inserito dall’articolo 3, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1.

<sup>[36]</sup> Comma 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. Il comma era così formulato: “Al fine di organizzare e valorizzare dal punto di vista paesaggistico le scuderie, intese quali strutture di supporto indispensabili per la valorizzazione della antica giostra equestre, della cultura del cavallo e delle attività sportive ad esso correlate, nelle zone classificate E1, E2, E3 ed E4 dell’agro del territorio comunale di Oristano, nei singoli lotti di superficie superiore a 1.000 metri quadri e inferiore ad un ettaro, è consentita

**Art. 27.** <sup>[37]</sup>**Estensione del vincolo paesaggistico****Capo VI****Disposizioni diverse****Art. 28.** <sup>[38]</sup>**Direttive in materia di prestazioni acustiche**

1. La Regione, con apposita deliberazione della Giunta regionale, da emanarsi entro centocinquanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, modifica, in attuazione delle norme UNI, le direttive vigenti in materia di prestazioni acustiche passive degli edifici e definisce le classi acustiche delle unità immobiliari.

**Art. 29.** <sup>[39]</sup>**Disposizioni in materia di aree per la sosta di autocaravan e caravan****Art. 29-bis.** <sup>[40]</sup>**Frazionamento di unità immobiliari a seguito degli interventi di incremento volumetrico di cui alla legge regionale n. 4 del 2009**

1. L'unità immobiliare a uso residenziale commerciale o artigianale risultante da incremento volumetrico previsto dalla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo), può essere frazionata solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 50 metri quadri. Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato. Il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari. <sup>[41]</sup>

*l'edificazione di una struttura zootecnica (box per cavalli, fienile, deposito, vano appoggio), da autorizzarsi nei limiti volumetrici di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994 ovvero 0,2 mc/mq e con un massimo di mc 500, da realizzarsi secondo la tipologia, le dimensioni e i materiali stabiliti dall'Amministrazione comunale con apposita integrazione delle norme tecniche di attuazione del vigente PUC, nell'ottica della tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio."*

<sup>[37]</sup> Articolo abrogato dall'articolo 29, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. L'articolo abrogato era così formulato:

*Art. 27. Estensione del vincolo paesaggistico*

*1. Sono beni paesaggistici le zone umide di cui all'articolo 17, comma 3, lettera g) delle Norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale, individuate e rappresentate nella cartografia di piano nella loro dimensione spaziale. Il vincolo paesaggistico non si estende, oltre il perimetro individuato, alla fascia di tutela dei 300 metri dalla linea di battigia, riferita ai soli laghi naturali e invasi artificiali.*

In materia si richiama l'articolo 28 della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1.

<sup>[38]</sup> In attuazione del presente articolo è stata approvata la Deliberazione della Giunta Regionale n. 50/4 del 16.10.2015 e successiva modifica con Deliberazione della Giunta Regionale n. 18/19 del 05.04.2016.

<sup>[39]</sup> Articolo abrogato dall'articolo 49, comma 1, lettera c), della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16. L'articolo abrogato recitava:

*Art. 29. Disposizioni in materia di aree per la sosta di autocaravan e caravan*

*1. Sono aree di sosta di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti le aree destinate esclusivamente al parcheggio degli stessi mezzi per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.*

*2. Sono aree attrezzate per la sosta di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti le aree dotate di appositi impianti di smaltimento igienico-sanitario, atti ad accogliere i residui organici e le acque chiare e luride raccolte negli appositi impianti interni di detti veicoli e a consentire il soggiorno dei turisti.*

*3. I comuni, nel rispetto delle disposizioni vigenti e degli atti di pianificazione sovraordinati, individuano e regolamentano all'interno del proprio territorio le aree per la sosta e le aree per la sosta attrezzata di autocaravan e caravan.*

<sup>[40]</sup> Articolo inserito dall'articolo 22, comma 1, della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[41]</sup> L'originario comma 1 – "L'unità immobiliare a uso residenziale risultante da incremento volumetrico previsto dalla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di

## Titolo II

### Norme per il miglioramento del patrimonio esistente

#### Capo I

#### Norme per il miglioramento del patrimonio esistente

##### Art. 30.

##### Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente

1. È consentito, nel rispetto delle condizioni previste dal presente capo, l'incremento volumetrico degli edifici esistenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, C, D, E, F e G.
2. Nella zona urbanistica A l'incremento volumetrico può essere realizzato unicamente negli edifici che non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e che siano in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, previa approvazione di un Piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica o previa verifica di cui all'articolo 2 della legge regionale 4 agosto 2008, n. 13 (Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari), e successive modifiche ed integrazioni. Gli interventi sono ispirati al principio dell'armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto e possono determinare, per ciascuna unità immobiliare, un incremento volumetrico massimo del 25 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 90 metri cubi. <sup>[42]</sup>
3. Nelle zone urbanistiche B e C l'incremento volumetrico può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima del 30 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 180 metri cubi. <sup>[43]</sup>
4. Nei casi previsti dal comma 3 è concesso un ulteriore incremento volumetrico del 10 per cento del volume urbanistico esistente, con conseguente proporzionale aumento della soglia volumetrica massima, in almeno una delle seguenti ipotesi alternative: <sup>[44]</sup>

---

*interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo), ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, può essere frazionata solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 50 metri quadri. Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato. Il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari.* – è stato modificato dall'articolo 33, comma 1, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1, che dopo le parole "a uso residenziale" ha inserito le parole "commerciale o artigianale" e ha soppresso le parole "ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C".

<sup>[42]</sup> Comma modificato dall'articolo 4, comma 1, lettera a), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha sostituito le parole "20 per cento" con le parole "25 per cento" e le parole "70 metri cubi" con le parole "90 metri cubi". In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[43]</sup> Comma modificato dall'articolo 4, comma 1, lettera b), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha sostituito le parole "120 metri cubi" con le parole "180 metri cubi". In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

Il Comma era già stato sostituito dall'articolo 23, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11. Il testo precedente era così formulato: «3. Nelle zone urbanistiche B e C l'incremento volumetrico può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima: a) del 20 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 90 metri cubi, nei comuni inclusi negli ambiti di paesaggio costieri che non hanno adeguato il piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale; b) del 30 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 120 metri cubi, nei comuni che hanno adeguato il piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale e nei comuni non inclusi negli ambiti di paesaggio costieri.»

<sup>[44]</sup> Comma modificato dall'articolo 4, comma 1, lettera c), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha:

- 1) sostituito le parole "5 per cento" con le parole "10 per cento";
- 2) sostituito le parole "nelle seguenti ipotesi alternative" con le parole "in almeno una delle seguenti ipotesi alternative";
- 3) aggiunto dopo la lettera c) le seguenti:
  - c-bis) l'intervento preveda l'impiego di materiali primari prodotti in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento;
  - c-ter) l'intervento preveda l'impiego di tecniche costruttive che consentano, nei casi di demolizione e ristrutturazione, il recupero e riutilizzo di componenti costituenti l'edificio nella misura di almeno il 20 per cento;



- a) l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva n. 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), e successive modifiche ed integrazioni;
- b) l'intervento includa soluzioni finalizzate alla riduzione degli effetti delle "isole di calore", inclusa la realizzazione di tetti verdi e di giardini verticali;
- c) l'intervento includa soluzioni per il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue;
- c-bis) l'intervento preveda l'impiego di materiali primari prodotti in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento;
- c-ter) l'intervento preveda l'impiego di tecniche costruttive che consentano, nei casi di demolizione e ristrutturazione, il recupero e riutilizzo di componenti costituenti l'edificio nella misura di almeno il 20 per cento;
- c-quater) l'intervento preveda l'utilizzo di materiali di bioedilizia e derivati da lana e sughero, prodotti in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento;
- c-quinques) l'intervento preveda l'impiego di manufatti realizzati in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento;
- c-sexies) l'intervento preveda l'eliminazione di pavimentazioni impermeabili delle aree cortilizie o di altre superfici scoperte di pertinenza dell'immobile.

4-bis. Nei casi previsti dal comma 3 i crediti volumetrici possono essere ceduti con atto pubblico di asservimento dai proprietari aventi diritto ai proprietari di altre unità immobiliari, in almeno una delle seguenti condizioni:

- a) facenti parte dello stesso edificio o dello stesso complesso edilizio;
- b) ricadenti in diversi comparti facenti parte della stessa lottizzazione.

In ogni caso, per la fattispecie di cui alla lettera b), l'ampliamento complessivo non può essere superiore al 50 per cento della volumetria legittimamente realizzata. <sup>[45]</sup>

5. Nella zona urbanistica D con destinazione industriale o artigianale l'incremento volumetrico può essere realizzato esclusivamente se strettamente connesso alle predette destinazioni, con esclusione di qualunque destinazione abitativa, residenziale o commerciale, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 25 per cento del volume urbanistico esistente. Nei fabbricati residenziali esistenti adibiti come prima casa del titolare dell'impresa o del custode sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui al comma 3.

5-bis. Nei capannoni con destinazione industriale o artigianale ubicati nella zona urbanistica D, in alternativa agli incrementi volumetrici del 25 per cento di cui al comma 5, sono ammessi incrementi della superficie utile nella misura del 40 per cento che prevedano la realizzazione di un solaio interno oppure incrementi misti, di volume e di superficie, a condizione che l'incremento complessivo della superficie utile non ecceda il 40 per cento di quella originaria. <sup>[46]</sup>

c-quater) l'intervento preveda l'utilizzo di materiali di bioedilizia e derivati da lana e sughero, prodotti in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento;

c-quinques) l'intervento preveda l'impiego di manufatti realizzati in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento;

c-sexies) l'intervento preveda l'eliminazione di pavimentazioni impermeabili delle aree cortilizie o di altre superfici scoperte di pertinenza dell'immobile.

In merito a tale modifica, numeri 1) e 2), la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[45]</sup> Comma inserito dall'articolo 4, comma 1, lettera d), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1.

<sup>[46]</sup> Comma inserito dall'articolo 4, comma 1, lettera e), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1.

6. Nella zona urbanistica D con destinazione commerciale e nella zona urbanistica G, l'incremento volumetrico può essere realizzato, con esclusione di qualunque destinazione abitativa e residenziale, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 20 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 400 metri cubi. Nei fabbricati residenziali esistenti adibiti come prima casa del titolare dell'impresa o del custode sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui al comma 3.

6-bis Nei capannoni con destinazione commerciale ubicati nella zona urbanistica D, in alternativa agli incrementi del 25 per cento di cui al comma 5, sono ammessi incrementi della superficie utile nella misura del 30 per cento che prevedano la realizzazione di un solaio interno oppure incrementi misti, di volume e di superficie, a condizione che l'incremento complessivo della superficie utile non ecceda il 30 per cento di quella originaria. <sup>[47]</sup>

7. Nella zona urbanistica E, oltre la fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 300 metri nelle isole minori, è consentito l'incremento volumetrico di cui al comma 3 dei fabbricati aventi destinazione abitativa o produttiva.

7-bis. Nelle zone urbanistiche B, C ed F è consentita la realizzazione o l'ampliamento delle verande coperte fino ad un massimo di 1/3 della superficie coperta realizzabile. <sup>[48]</sup>

8. Nella zona urbanistica A, nonché nelle zone urbanistiche B e C e negli edifici con destinazione residenziale legittimamente realizzati in altre zone urbanistiche, è altresì consentito l'incremento volumetrico, non cumulabile con quelli previsti dai commi 2, 3 e 4, necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, di 150 metri cubi. L'istruttoria delle pratiche relative all'esecuzione delle opere previste dal presente comma riveste carattere di assoluta priorità nei confronti delle altre ordinarie pratiche edilizie. <sup>[49]</sup>

9. Nella zona urbanistica A o all'interno del centro di antica e prima formazione, in assenza di piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna, è consentito l'intervento di "ristrutturazione edilizia di tipo conservativo" che mantiene immutati alcuni elementi strutturali qualificanti, con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente.

9-bis. Negli ambiti extraurbani, così come individuati dagli strumenti urbanistici vigenti, classificati quali zone urbanistiche omogenee F, gli incrementi volumetrici per le strutture residenziali possono essere realizzati esclusivamente oltre i 300 metri dalla linea di battigia marina e non possono superare il 35 per cento del volume urbanistico legittimamente esistente e comunque sino ad un

<sup>[47]</sup> Comma inserito dall'articolo 4, comma 1, lettera f), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1.

<sup>[48]</sup> Comma inserito dall'articolo 4, comma 1, lettera g), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[49]</sup> Comma modificato dall'articolo 4, comma 1, lettera h), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha sostituito le parole "120 metri cubi" con le parole "150 metri cubi". In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

Il comma era già stato modificato dall'articolo 23, comma 1, lettera b), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 che dopo le parole "di 120 metri cubi." aveva aggiunto il periodo "L'istruttoria delle pratiche relative all'esecuzione delle opere previste dal presente comma riveste carattere di assoluta priorità nei confronti delle altre ordinarie pratiche edilizie.". Il testo precedente era così formulato: "8. Nella zona urbanistica A, nonché nelle zone urbanistiche B e C e negli edifici con destinazione residenziale legittimamente realizzati in altre zone urbanistiche, è altresì consentito l'incremento volumetrico, non cumulabile con quelli previsti dai commi 2, 3 e 4, necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, di 120 metri cubi."

massimo di 150 metri cubi, compresi quelli già realizzati in ottemperanza all'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni. <sup>[50]</sup> <sup>[51]</sup>

9-ter. È consentito, per le abitazioni ricadenti in aree prive di pianificazione e regolarmente realizzate, l'incremento volumetrico previsto per le zone E. <sup>[52]</sup>

### **Art. 31. Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive**

1. Ai fini della riqualificazione e dell'accrescimento delle potenzialità delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive e sanitarie e socio-sanitarie,<sup>[53]</sup> ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee A, alle condizioni di cui al primo periodo del comma 2 dell'articolo 30, B, C, F e G, purché al di fuori della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici, anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati, nella misura massima del 50 per cento del volume urbanistico esistente e per le attività turistico-ricettive secondo la seguente articolazione:

- a) il 25 per cento riservato all'adeguamento delle camere agli standard internazionali, senza incremento del numero complessivo delle stanze;
- b) il 15 per cento riservato all'incremento del numero complessivo delle stanze;
- c) il 10 per cento riservato al miglioramento del livello di classificazione ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo);
- d) in alternativa o in aggiunta ad una o più delle lettere a), b) e c), e comunque fino alla concorrenza massima del 50 per cento del volume urbanistico esistente, è consentito l'ampliamento delle zone comuni nelle strutture ricettive turistico-alberghiere quali hall, sale convegni e spazi comuni; tali ampliamenti sono consentiti anche per le strutture socio-assistenziali quali le comunità integrate e le comunità alloggio, per la realizzazione di idonei spazi protetti e delle cosiddette "zone di isolamento". <sup>[54]</sup>

<sup>[50]</sup> Il richiamo all'articolo 5 della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, deve intendersi, più propriamente, all'articolo 2 della stessa legge, in quanto l'articolo 2 disciplinava gli interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente mentre l'articolo 5 disciplinava gli interventi di demolizione e ricostruzione.

<sup>[51]</sup> Comma inserito dall'articolo 4, comma 1, lettera i), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[52]</sup> Comma inserito dall'articolo 4, comma 1, lettera i), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[53]</sup> Comma modificato dall'articolo 5, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che, con la lettera a), prima parte, ha inserito dopo le parole "attività turistico-ricettive" le parole "e sanitarie e socio-sanitarie".

<sup>[54]</sup> L'originario comma 1 – "Ai fini della riqualificazione e dell'accrescimento delle potenzialità delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee B, C, F e G, purché al di fuori della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici, anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati, destinabili anche, nella misura massima del 30 per cento dell'incremento volumetrico concesso, all'adeguamento delle camere agli standard internazionali, senza incremento del numero complessivo delle stanze." – era stato modificato dall'articolo 24, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che, dopo le parole "ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee", aveva inserito le parole "A, alle condizioni di cui al primo periodo del comma 2 dell'articolo 30.". Il testo modificato era così formulato: "1. Ai fini della riqualificazione e dell'accrescimento delle potenzialità delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee A, alle condizioni di cui al primo periodo del comma 2 dell'articolo 30, B, C, F e G, purché al di fuori della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici, anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati, destinabili anche, nella misura massima del 30 per cento dell'incremento volumetrico concesso, all'adeguamento delle camere agli standard internazionali, senza incremento del numero complessivo delle stanze."

Successivamente il comma è stato nuovamente modificato dall'articolo 5, comma 1, lettera a), prima parte, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che ha inserito dopo le parole "attività turistico-ricettive" le parole "e sanitarie e socio-sanitarie," e dall'articolo 5, comma 1, lettera a), seconda parte, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che ha sostituito il periodo "possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici, anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati,



## 2. Gli incrementi volumetrici:

- a) <sup>[55]</sup>
- b) sono consentiti mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
- c) non sono computati nel dimensionamento di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, così come integrato dall'articolo 24;
- c-bis) i crediti volumetrici possono essere ceduti, con atto pubblico di asservimento, dai proprietari aventi diritto ai proprietari di altre unità immobiliari oggetto degli interventi di incremento di cui al presente articolo qualora ricorra almeno una delle seguenti ipotesi:
- 1) facciano parte dello stesso edificio o dello stesso complesso edilizio o di altro edificio o complesso edilizio siti nella medesima zona omogenea ad una distanza in linea d'aria non superiore a metri 300, e fatti salvi i limiti di altezza posti dalla vigente normativa;
  - 2) ricadano in diversi comparti, facenti parte della stessa lottizzazione.

In ogni caso, per le fattispecie di cui ai punti 1) e 2) l'ampliamento complessivo non può essere superiore al 50 per cento della volumetria legittimamente realizzata. <sup>[56]</sup>

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi anche nelle strutture localizzate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina purché ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee A e B o nelle aree individuate ai sensi dell'articolo 10-bis, comma 2, lettera a) della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche e integrazioni.

3-bis. Nei casi previsti dal comma 1 è concesso un incremento volumetrico del 10 per cento del volume urbanistico esistente così suddiviso: 5 per cento per i casi di cui alla lettera a); 3 per cento per i casi di cui alla lettera b); 2 per cento per i casi di cui alla lettera c) e comunque nella misura massima del 50 per cento del volume urbanistico esistente qualora si verificano almeno due delle seguenti ipotesi:

- a) l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);

---

*destinabili anche, nella misura massima del 30 per cento dell'incremento volumetrico concesso, all'adeguamento delle camere agli standard internazionali, senza incremento del numero complessivo delle stanze”, con il periodo: “possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici, anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati, nella misura massima del 50 per cento del volume urbanistico esistente e per le attività turistico-ricettive secondo la seguente articolazione: a) il 25 per cento riservato all'adeguamento delle camere agli standard internazionali, senza incremento del numero complessivo delle stanze; b) il 15 per cento riservato all'incremento del numero complessivo delle stanze; c) il 10 per cento riservato al miglioramento del livello di classificazione ai sensi dell'articolo 17 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo); d) in alternativa o in aggiunta ad una o più delle lettere a), b) e c), e comunque fino alla concorrenza massima del 50 per cento del volume urbanistico esistente, è consentito l'ampliamento delle zone comuni nelle strutture ricettive turistico- alberghiere quali hall, sale convegni e spazi comuni; tali ampliamenti sono consentiti anche per le strutture socio-assistenziali quali le comunità integrate e le comunità alloggio, per la realizzazione di idonei spazi protetti e delle cosiddette “zone di isolamento”.*

Le modifiche operate dal secondo periodo sono state dichiarate costituzionalmente illegittime 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, nella “parte in cui consente nella fascia costiera nelle zone urbanistiche omogenee B, C, F e G – al di fuori delle tassative eccezioni indicate dal piano paesaggistico regionale – di realizzare gli incrementi volumetrici anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati”. La stessa sentenza ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri nella “parte concernente gli incrementi volumetrici nelle zone urbanistiche omogenee A”.

<sup>[55]</sup> Lettera soppressa dall'articolo 5, comma 1, lettera c), punto 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. La lettera soppressa recitava: “sono ammessi nella percentuale massima del 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti”;

<sup>[56]</sup> Lettera inserita dall'articolo 5, comma 1, lettera c), punto 2, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1.

- b) l'intervento includa soluzioni finalizzate alla riduzione degli effetti delle "isole di calore", inclusa la realizzazione di tetti verdi e di giardini verticali;
- c) l'intervento includa soluzioni per il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue;
- d) l'intervento preveda l'impiego di materiali primari prodotti in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento;
- e) l'intervento preveda l'impiego di tecniche costruttive che consentano, nei casi di demolizione e ristrutturazione, il recupero e riutilizzo di componenti costituenti l'edificio nella misura di almeno il 20 per cento;
- f) l'intervento preveda l'utilizzo di materiali di bioedilizia e derivati da lana e sughero, prodotti in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento;
- g) l'intervento preveda l'impiego di manufatti realizzati in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento;
- h) l'intervento preveda la riqualificazione ambientale delle aree pertinenziali;
- i) l'intervento preveda l'eliminazione di pavimentazioni impermeabili delle aree cortilizie o di altre superfici scoperte di pertinenza dell'immobile. <sup>[57]</sup>

4. Possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti nel presente articolo anche le strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dall'articolo 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, fino al concorrere del 25 per cento del volume originario.

5. Gli incrementi volumetrici previsti nei commi 1, 2, 3 e 3-bis non sono cumulabili con gli ulteriori incrementi previsti dal presente capo. <sup>[58]</sup>

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici che sono stati destinati all'esercizio delle attività turistico-ricettive in data successiva all'entrata in vigore della presente legge. <sup>[59]</sup>

5-ter. Le strutture destinate ad ospitare servizi turistici ed attività ad essi complementari possono usufruire di incrementi volumetrici nella misura massima del 25 per cento del volume urbanistico esistente. Per "servizi turistici ed attività ad essi complementari" si intende l'equivalente, in zona urbanistica F, dei servizi connessi alla residenza previsti nelle zone residenziali. <sup>[60]</sup>

6. <sup>[61]</sup>

7. Al di fuori delle ipotesi di cui al comma 3 e 3-bis è escluso ogni intervento di cui ai commi 1 e 2 per le strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina fino alla definizione delle specifiche norme stabilite dalla nuova legge regionale in materia di governo del territorio. <sup>[62]</sup>

<sup>[57]</sup> Comma inserito dall'articolo 5, comma 1, lettera d), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1.

<sup>[58]</sup> Comma modificato dall'articolo 5, comma 1, lettera e), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che ha sostituito le parole "commi 1 e 2" con le parole "commi 1, 2, 3 e 3-bis".

<sup>[59]</sup> Comma inserito dall'articolo 24, comma 1, lettera b), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[60]</sup> Comma inserito dall'articolo 5, comma 1, lettera f), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1.

<sup>[61]</sup> Comma soppresso dall'articolo 5, comma 1, lettera g), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. Il comma soppresso recitava: "La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore del turismo, artigianato e commercio, di concerto con l'Assessore competente al governo del territorio, approva, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, una deliberazione contenente gli indirizzi applicativi per l'attuazione del presente articolo, con esemplificazione degli interventi ammessi e loro adeguato inserimento nel paesaggio. Fino all'approvazione degli indirizzi applicativi, gli interventi previsti nel presente articolo non possono essere assentiti." In sua attuazione era stata approvata la Deliberazione della Giunta Regionale n. 36/12 del 14.07.2015.

<sup>[62]</sup> Comma modificato dall'articolo 5, comma 1, lettera e), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che ha inserito dopo le parole "al comma 3" le parole "e 3-bis". Il testo precedente era così formulato: "7. Al di fuori delle ipotesi di cui al comma 3 è escluso ogni intervento di cui ai commi 1 e 2 per le strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina fino alla definizione delle specifiche norme stabilite dalla nuova legge regionale in materia di governo del territorio."

7-bis. Ai fini dell'allungamento della stagione turistica e del necessario adeguamento delle strutture ricettive alberghiere esistenti originariamente realizzate per un utilizzo prevalentemente estivo è consentita, per un periodo non superiore a duecentoquaranta giorni, la chiusura con elementi amovibili, anche a tenuta, delle verande coperte già legittimamente autorizzate nelle singole strutture turistiche ricettive. <sup>[63]</sup>

7-ter. Le coperture per piscine sono assimilate alle opere di edilizia libera di cui all'articolo 15 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative) e non incidono sulla volumetria e sulla superficie coperta. <sup>[64]</sup>

7-quater. Ai fini della riqualificazione e dell'accrescimento delle potenzialità delle strutture destinate all'esercizio di attività di turismo rurale ricadenti nelle zone E, purché al di fuori della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici, nella misura massima del 50 per cento del volume urbanistico esistente, anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati, destinabili all'adeguamento delle camere agli standard internazionali, con incremento del numero complessivo delle stanze, in deroga ai limiti massimi previsti all'esercizio stabiliti dalla legge regionale 12 agosto 1998, n. 27 (Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere, integrazioni modifiche alla legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, concernente: "Norme per la classificazione delle aziende ricettive" e abrogazione della legge regionale 22 aprile 1987, n. 21), e dal decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994 o, se più restrittivi, dagli strumenti urbanistici comunali, fino al raggiungimento di 80 posti letto massimi. <sup>[65]</sup>

## Art. 32.

### Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti

1. Ai fini del presente articolo si definiscono sottotetti gli spazi e i volumi compresi tra l'estradosso della chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello agibile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto. <sup>[66]</sup>

2. Nelle zone urbanistiche A, B, C, E ed F sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il riuso dei sottotetti, con conseguente ottenimento dell'agibilità, è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienicosanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli

<sup>[63]</sup> Comma inserito dall'articolo 5, comma 1, lettera i), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[64]</sup> Comma inserito dall'articolo 5, comma 1, lettera i), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[65]</sup> Comma inserito dall'articolo 5, comma 1, lettera i), 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, nella "parte in cui consente nella fascia costiera – al di fuori delle tassative eccezioni indicate dal piano paesaggistico regionale – di realizzare gli incrementi volumetrici anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati".

<sup>[66]</sup> Comma modificato dall'articolo 6, comma 1, lettera a), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che dopo la parola "sottotetti" ha inserito le parole "gli spazi e". Il testo precedente era così formulato: "Ai fini del presente articolo si definiscono sottotetti i volumi compresi tra l'estradosso della chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello agibile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto."

In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,20 metri per spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per accessori e servizi. <sup>[67]</sup>

3. Ai fini del riuso dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento o nella realizzazione di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nell'apertura di finestre e lucernari, necessari ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. Nella zona urbanistica A tali modifiche devono essere tipologicamente compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati.

3-bis. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di cui ai commi 2 e 3, in presenza di un unico livello agibile, è considerato sottotetto il volume compreso tra l'estradosso della chiusura orizzontale inferiore e l'intradosso delle falde di copertura a tetto, localizzato all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, se prescritto. <sup>[68]</sup>

3-ter. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 costituiscono quindi sottotetti:

- a) gli spazi e i volumi delimitati inferiormente dall'ultimo solaio di chiusura di un volume urbanisticamente rilevante (residenziale o con altra destinazione compatibile con la destinazione della zona omogenea) e il solaio di copertura dell'immobile o dell'unità immobiliare, indipendentemente dall'attuale destinazione di tale spazio o volume come desumibile dall'ultimo titolo edilizio rilasciato per lo stesso;
- b) le terrazze coperte e aperte su uno, due, tre o quattro lati, non rilevanti ai fini volumetrici dalle vigenti disposizioni di legge regionali e regolamenti comunali;
- c) gli spazi e i volumi, anche non urbanisticamente rilevanti, come previsti dai vigenti strumenti urbanistici comunali;
- d) gli spazi e i volumi delimitati da altezza di imposta delle falde nulla. <sup>[69]</sup>

3-quater. Al fine di ridurre il consumo di suolo e consentire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie e delle altezze medie ponderali riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, sugli edifici ad uso residenziale con copertura a falde sono consentite modifiche esterne alle unità immobiliari esistenti, strettamente limitate al raggiungimento dei requisiti minimi di agibilità,

<sup>[67]</sup> Comma modificato dall'articolo 6, comma 1, lettera b), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che ha sostituito le parole "A, B e C" con le parole "A, B, C, E ed F". Il testo precedente era così formulato: "Nelle zone urbanistiche A, B e C sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il riuso dei sottotetti, con conseguente ottenimento dell'agibilità, è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienicosanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,20 metri per spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per accessori e servizi."

In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

Il Comma era stato modificato dall'articolo 34, comma 1, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1, che, aveva sostituito le parole "Il riuso dei sottotetti è consentito" con "Il riuso dei sottotetti, con conseguente ottenimento dell'agibilità, è consentito". Il testo precedente era così formulato: "2. Nelle zone urbanistiche A, B e C sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il riuso dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienicosanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,20 metri per spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per accessori e servizi."

<sup>[68]</sup> Comma inserito dall'articolo 25, comma 1, della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[69]</sup> Comma inserito dall'articolo 6, comma 1, lettera c), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

nella misura massima di 50 centimetri di altezza all'imposta interna della falda, ferma restando la quota massima del colmo e con pendenza massima ammissibile del 30 per cento. <sup>[70]</sup>

4. Nelle zone urbanistiche A, per gli edifici di cui al primo periodo dell'articolo 30, comma 2, B, C e F sono consentiti gli interventi di recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,70 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,40 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,55 metri per spazi ad uso abitativo e a 2,25 metri per accessori e servizi. <sup>[71]</sup>

5. Ai fini del recupero con incremento volumetrico dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nella variazione delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde e quelle per l'apertura di finestre e lucernari, necessarie ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. I valori massimi raggiungibili di altezza interna sono fissati rispettivamente in 3,60 metri per l'altezza al colmo e in 1,80 metri per l'altezza alla gronda; in caso di arretramento dell'ampliamento rispetto al filo della facciata dell'edificio è consentito l'aumento dell'altezza interna misurata alla gronda del sottotetto ampliato fino ad un massimo di 2,20 metri, proporzionalmente alla pendenza della falda dell'ampliamento.

6. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito unicamente per i sottotetti che rispettino una delle seguenti condizioni:

- a) abbiano un'altezza interna alla gronda non inferiore a 0,60 metri e falde con una pendenza minima del 20 per cento;
- b) abbiano falde con un pendenza minima del 25 per cento. <sup>[72]</sup>

7. L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa; gli eventuali spazi di altezza inferiore a 1,50 metri devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

<sup>[70]</sup> Comma inserito dall'articolo 6, comma 1, lettera c), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[71]</sup> Comma modificato dall'articolo 6, comma 1, lettera d), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che ha sostituito le parole "B e C" con le parole "A, per gli edifici di cui al primo periodo dell'articolo 30, comma 2, B, C e F". Il testo precedente era così formulato: "Nelle zone urbanistiche B e C sono consentiti gli interventi di recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,70 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2,40 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,55 metri per spazi ad uso abitativo e a 2,25 metri per accessori e servizi."

In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[72]</sup> L'originaria lettera b) – "abbiano falde con un pendenza minima del 25 per cento [e purché il nuovo volume non determini il superamento dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico per il lotto]" – è stata modificata dall'articolo 6, comma 1, lettera e), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che ha soppresso le parole "e purché il nuovo volume non determini il superamento dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico per il lotto".

In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.



8. Nei sottotetti oggetto degli interventi previsti nel presente articolo il volume urbanistico è determinato dal volume geometrico del sottotetto, misurato all'esterno delle pareti perimetrali e all'intradosso del solaio di copertura, ed è ammesso anche mediante:

- a) il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
- b) <sup>[73]</sup>

### **Art. 32-bis.** <sup>[74]</sup>

#### **Interventi di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra**

1. Ai fini del presente articolo si definiscono:

- a) seminterrati: i piani siti al piede dell'edificio e parzialmente interrati, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50 per cento della superficie totale delle stesse pareti perimetrali;
- b) piani pilotis: le superfici aperte, a piano terra o piano rialzato, delimitate da colonne portanti, la cui estensione complessiva è non inferiore ai due terzi della superficie coperta;
- c) piano terra: piano completamente fuori terra, posto allo stesso livello del piano di campagna o di sistemazione definitiva del terreno.

2. Negli immobili destinati ad uso abitativo sono consentiti gli interventi di riuso dei seminterrati, piani pilotis e locali al piano terra esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

3. Per i piani pilotis è ammesso il riuso solamente se esteso all'intero piano e purché siano comunque rispettate le superfici minime destinate a parcheggio; in alternativa, è sempre possibile la monetizzazione delle superfici di parcheggio non rinvenibili all'interno del lotto.

4. Il recupero dei seminterrati è consentito ad uso residenziale o direzionale, commerciale ed a condizione che abbiano, alla data di entrata in vigore della presente legge, un'altezza minima non inferiore a metri 2,40, con una tolleranza massima del 2 per cento, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) le aperture per la ventilazione naturale non siano inferiori a 1/8 della superficie utile, oppure si preveda la realizzazione di un impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;
- b) vi siano adeguati livelli di illuminazione, raggiungibili anche mediante sistemi artificiali.

5. Il recupero dei porticati e dei locali a piano terra o piano rialzato è consentito ad uso direzionale, commerciale, socio-sanitario e residenziale a condizione che rispettino un'altezza minima interna di 2,40 metri.

6. Il recupero a fini abitativi dei piani e locali di cui al presente articolo è vietato nelle aree dichiarate, ai sensi della legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 o Hi4) ovvero in aree di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 o Hg4).

<sup>[73]</sup> Lettera soppressa dall'articolo 6, comma 1, lettera f), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. La lettera soppressa recitava: "il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solo se realizzato in prosecuzione delle murature perimetrali dell'edificio."

In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[74]</sup> Articolo inserito dall'articolo 7, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. In merito a tale articolo, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

**Art. 33.****Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza**

1. Nelle zone urbanistiche A, B, C, D, E ed F, in queste ultime oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia marina è sempre consentita la realizzazione di soppalchi a condizione che non pregiudichino la statica dell'edificio. I soppalchi possono essere ottenuti anche attraverso la traslazione di partizioni interne orizzontali, diverse dai solai di calpestio, non più funzionali all'organismo edilizio, quali solai di controsoffitto privi di qualsiasi valore artistico, decorativo, costruttivo e materico.<sup>[75]</sup>
2. I soppalchi sono ammessi per non più del 40 per cento della superficie sottostante e per le unità abitative che abbiano altezze libere di interpiano minime di 4,10 metri, tali da permettere una ripartizione delle altezze per gli spazi sottostanti non inferiore a 2,40 metri e per la parte soprastante una altezza media non inferiore a 2,00 metri.<sup>[76]</sup>
3. Nei vani individuati con la nuova ripartizione, sia al piano inferiore che a quello superiore, sono rispettate le altre prescrizioni igienico-sanitarie previste dallo strumento urbanistico comunale.
4. Le nuove superfici in aumento individuate con la realizzazione dei soppalchi rientrano nel calcolo delle superfici finestrate. Nelle zone urbanistiche A sono ammesse nuove aperture finestrate solo se previste in sede di piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale. Per le altre zone urbanistiche l'apertura di eventuali nuove superfici finestrate è ammessa nel rispetto delle regole compositive del prospetto originario.
5. Il soppalco è realizzato in arretramento rispetto alle pareti esterne del prospetto principale. La ripartizione in nessun caso si addossa a finestre e/o aperture esistenti per non alterare di riflesso l'originaria ripartizione orizzontale del manufatto sul prospetto.<sup>[77]</sup>
6. La realizzazione di un soppalco non determina la realizzazione di un nuovo volume urbanistico e non richiede nuove aree per parcheggio.
- 6-bis. In caso di realizzazione di spazi di grande altezza in edifici esistenti, mediante la demolizione parziale di solaio intermedio, è escluso il ricalcolo del volume urbanistico dell'edificio o della porzione di edificio, anche in caso di riutilizzo di spazi sottotetto che originariamente non realizzano cubatura, a condizione che non si realizzino mutamenti nella sagoma dell'edificio o nella porzione di edificio.<sup>[78]</sup>

<sup>[75]</sup> Comma modificato dall'articolo 8, comma 1, lettera a), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha sostituito le parole "A, B e C" con "A, B, C, D, E ed F, in queste ultime oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia marina". Il testo precedente era così formulato: "1. Nelle zone urbanistiche A, B e C è sempre consentita la realizzazione di soppalchi a condizione che non pregiudichino la statica dell'edificio. I soppalchi possono essere ottenuti anche attraverso la traslazione di partizioni interne orizzontali, diverse dai solai di calpestio, non più funzionali all'organismo edilizio, quali solai di controsoffitto privi di qualsiasi valore artistico, decorativo, costruttivo e materico".

In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[76]</sup> Comma modificato dall'articolo 35, comma 1, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1, che, ha sostituito le parole "altezze libere di interpiano minime di 4,60 metri" con "altezze libere di interpiano minime di 4,10 metri". Il testo precedente era così formulato: "2. I soppalchi sono ammessi per non più del 40 per cento della superficie sottostante e per le unità abitative che abbiano altezze libere di interpiano minime di 4,60 metri, tali da permettere una ripartizione delle altezze per gli spazi sottostanti non inferiore a 2,40 metri e per la parte soprastante una altezza media non inferiore a 2,00 metri."

In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[77]</sup> L'originario comma 5 – "Il soppalco è realizzato in arretramento rispetto alle pareti esterne del prospetto principale di almeno 2,00 metri. La ripartizione in nessun caso si addossa a finestre e/o aperture esistenti per non alterare di riflesso l'originaria ripartizione orizzontale del manufatto sul prospetto." – è stato modificato dall'articolo 26, comma 1, della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che ha soppresso le parole "di almeno 2,00 metri".

<sup>[78]</sup> Comma inserito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato inammissibili le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

## Art. 34. Condizioni di ammissibilità degli interventi

### 1. Gli interventi di cui al presente capo non sono ammessi:

- a) negli edifici o nelle unità immobiliari privi di titolo abilitativo, ove prescritto; qualora le unità immobiliari siano difformi da quanto assentito con regolare titolo abilitativo, la richiesta per gli interventi di cui al presente capo è ammissibile a condizione che per le difformità siano conclusi positivamente i procedimenti di condono o accertamento di conformità, anche a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica, ove previsto;
- b) negli edifici completati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, come risultante dalla comunicazione di fine lavori o da perizia giurata di un tecnico abilitato che attesti il completamento dell'ingombro volumetrico con realizzazione delle murature perimetrali e della copertura;<sup>[79]</sup>
- c) <sup>[80]</sup>
- d) negli edifici e nelle unità immobiliari esistenti ma non compatibili con la destinazione di zona urbanistica di cui al decreto assessoriale 23 dicembre 1983, n. 2266/U;
- e) negli edifici di interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni, salva la possibilità di utilizzare l'incremento volumetrico per la realizzazione di corpi di fabbrica separati, realizzabili, nel caso in cui gli edifici facciano parte di un unico complesso o nucleo insediativo, anche mediante cumulo dei singoli crediti edilizi;<sup>[81]</sup>
- f) negli edifici di interesse paesaggistico o identitario individuati nel Piano paesaggistico regionale ed inclusi nel Repertorio del mosaico;<sup>[82]</sup>
- g) negli edifici e nelle unità immobiliari collocati in aree dichiarate, ai sensi del vigente Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), da strumenti di pianificazione regionale o comunale, di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 - Hi4) e di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 - Hg4), fatta eccezione per la tipologia di interventi specificamente prevista, in tali aree, dalle norme tecniche di attuazione del PAI;

<sup>[79]</sup> L'originaria lettera b) – “negli edifici e nelle unità immobiliari completati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, come risultante dalla comunicazione di fine lavori o da perizia giurata di un tecnico abilitato che attesti il completamento dell'ingombro volumetrico con realizzazione delle murature perimetrali e della copertura” – è stata modificata dall'articolo 27, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che ha soppresso le parole “e nelle unità immobiliari”.

Successivamente l'articolo 17, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, ha previsto che “I termini temporali di cui all'articolo 34, comma 1, lettera b), e di cui all'articolo 41, comma 4, della legge regionale n. 8 del 2015, sono differiti alla data di entrata in vigore della presente legge”, per cui la data di riferimento è stata spostata “alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 18 gennaio 2021, n. 1”, e quindi al 19 gennaio 2021. Tale estensione temporale è stata dichiarata costituzionalmente illegittima con sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1ª Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, con decorrenza 3 febbraio 2022. Conseguentemente la data di riferimento è il 30 aprile 2015, data di entrata in vigore della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8.

<sup>[80]</sup> Lettera soppressa dall'articolo 27, comma 1, lettera b), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11. La lettera soppressa recitava: “salvo le strutture ricettive di cui all'articolo 31, negli edifici e nelle unità immobiliari ricadenti nelle zone urbanistiche C, D e G non oggetto, ove prevista, di pianificazione attuativa approvata e, se di iniziativa privata, convenzionata”.

<sup>[81]</sup> Comma modificato dall'articolo 27, comma 1, lettera c), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che, dopo le parole “e successive modifiche ed integrazioni” ha aggiunto le parole “, salva la possibilità di utilizzare l'incremento volumetrico per la realizzazione di corpi di fabbrica separati, realizzabili, nel caso in cui gli edifici facciano parte di un unico complesso o nucleo insediativo, anche mediante cumulo dei singoli crediti edilizi;”. Il testo precedente era così formulato: “c) negli edifici di interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni;”.

<sup>[82]</sup> L'originaria lettera f) – “negli edifici di interesse paesaggistico o identitario individuati nel Piano paesaggistico regionale ed inclusi nel Repertorio del mosaico e negli edifici individuati dal piano urbanistico comunale ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera h), della legge regionale n. 45 del 1989” – è stata modificata dall'articolo 9, comma 1, lettera a), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha soppresso le parole “e negli edifici individuati dal piano urbanistico comunale ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera h), della legge regionale n. 45 del 1989”.



- h) negli edifici e nelle unità immobiliari ricadenti nei centri di antica e prima formazione ricompresi in zone urbanistiche omogenee diverse dalla A, ad eccezione di quelli che non conservano rilevanti tracce dell'assetto storico e che siano riconosciuti, dal piano particolareggiato o con deliberazione del consiglio comunale, in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto; la deliberazione deve riguardare l'intero centro di antica e prima formazione, esplicitare i criteri seguiti nell'analisi ed essere adottata in data anteriore a qualsiasi intervento di ampliamento richiesto ai sensi degli articoli 30, 31 e 32, commi 4, 5, 6 e 7; tale delibera è soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni. La presente disposizione non si applica agli interventi di cui agli articoli 32, commi 2 e 3, e 33, per la cui ammissibilità devono essere verificati la compatibilità tipologica con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati e il rispetto delle regole compositive del prospetto originario nel caso in cui alterino l'aspetto esteriore dell'edificio;<sup>[83]</sup>
- i) <sup>[84]</sup>
- j) negli edifici e nelle unità immobiliari che hanno già usufruito degli incrementi volumetrici previsti dal capo I e dall'articolo 13, comma 1, lettera e) della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo), e successive modifiche ed integrazioni, o nei volumi realizzati usufruendo delle disposizioni contenute nella citata legge; è consentito l'utilizzo delle premialità volumetriche fino al raggiungimento delle percentuali massime e soglie previste al presente capo.

### **Art. 35. Procedure**

1. Gli interventi previsti negli articoli 30, 32 e 33 sono regolati dell'articolo 10-bis della legge regionale n. 23 del 1985. Gli interventi previsti nell'articolo 31 sono regolati dell'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 1985.<sup>[85]</sup>
2. Gli interventi previsti dalla presente legge sono disciplinati, sotto il profilo procedurale, dagli articoli da 29 a 38 della legge regionale 20 ottobre 2016, n. 24 (Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi) e dalle direttive in materia previste dall'articolo 29, comma 4, della medesima legge regionale n. 24 del 2016.<sup>[86]</sup>
3. La valutazione di coerenza di cui al comma 2 è resa con parere motivato dall'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi. Per gli interventi previsti negli articoli 30 e 32, decorso inutilmente il termine di quarantacinque giorni dalla data di presentazione della SCIA, si intende formato il silenzio assenso.
4. Qualora l'intervento sia soggetto ad autorizzazione paesaggistica, questa assorbe la valutazione di coerenza di cui al comma 2.

<sup>[83]</sup> Tale lettera è stata soppressa dall'articolo 9, comma 1, lettera b), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. Tale soppressione è stata dichiarata costituzionalmente illegittima 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>[84]</sup> Lettera soppressa dall'articolo 9, comma 1, lettera b), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. La lettera soppressa recitava: "negli edifici, nelle unità immobiliari e in specifici ambiti territoriali di particolare qualità storica, architettonica o urbanistica per i quali il consiglio comunale, con propria deliberazione, abbia limitato o escluso l'applicazione delle disposizioni di cui al presente capo; la delibera è assunta entro il termine perentorio di centoventi giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge, trascorso il quale non è più possibile procedere alla individuazione di ambiti di esclusione;"

<sup>[85]</sup> Comma sostituito dall'articolo 10, comma 1, lettera a), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "1. Gli interventi previsti negli articoli 30, 32 e 33 sono realizzati mediante Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Gli interventi previsti nell'articolo 31 sono soggetti a permesso di costruire."

<sup>[86]</sup> Comma sostituito dall'articolo 10, comma 1, lettera b), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "2. L'avvio dei lavori di incremento volumetrico di cui agli articoli 30 e 32 e il rilascio del permesso di costruire per i casi di cui all'articolo 31 sono condizionati alla positiva valutazione di coerenza in merito al rispetto delle condizioni di cui all'articolo 36, comma 3, lettere a) e b)".

5. L'autorizzazione paesaggistica per tutti gli interventi previsti dal presente capo è rilasciata dall'ente delegato ai sensi della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni.
6. La dichiarazione autocertificativa o l'istanza volta all'ottenimento del permesso di costruire possono essere presentate anche contestualmente alle eventuali istanze di accertamento di conformità e/o di compatibilità paesaggistica dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento. L'efficacia della dichiarazione autocertificativa è comunque subordinata alla positiva definizione del procedimento di accertamento di conformità e/o di compatibilità paesaggistica.<sup>[87]</sup>
7. Nei casi disciplinati dall'articolo 30, comma 4, la presenza dei requisiti necessari al rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, è dichiarata nella documentazione allegata alla dichiarazione autocertificativa o all'istanza volta all'ottenimento del permesso di costruire e successivamente attestata dal direttore dei lavori secondo le procedure indicate dall'articolo 8 dello stesso decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni.<sup>[88]</sup>
8. Nei casi disciplinati dall'articolo 30, comma 8, la dichiarazione autocertificativa è corredata di:<sup>[89]</sup>
- a) certificazione medica rilasciata dalla competente azienda sanitaria, attestante la situazione di handicap grave non emendabile ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992 n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), e successive modifiche ed integrazioni, della persona ivi residente;
  - b) progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.

### **Art. 36. Disposizioni comuni**

1. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare l'incremento volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.
2. I volumi oggetto di condono edilizio sono computati nella determinazione del volume urbanistico cui parametrare l'incremento volumetrico.<sup>[90]</sup>
3. L'incremento volumetrico è realizzato nel rispetto delle seguenti condizioni:
- a) inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici dell'edificio esistente e perseguire la riqualificazione dell'edificio in funzione della tipologia edilizia e del contesto; qualora l'intervento ricada in ambiti territoriali in cui gli strumenti urbanistici abbiano definito una tipologia edilizia, il riferimento per la valutazione di coerenza è la tipologia edilizia prevista;

<sup>[87]</sup> Comma modificato dall'articolo 10, comma 1, lettera c), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha sostituito la parola "SCIA" con le parole "dichiarazione autocertificativa".

<sup>[88]</sup> Comma modificato dall'articolo 10, comma 1, lettera c), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha sostituito la parola "SCIA" con le parole "dichiarazione autocertificativa".

<sup>[89]</sup> Comma modificato dall'articolo 10, comma 1, lettera c), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha sostituito la parola "SCIA" con le parole "dichiarazione autocertificativa".

<sup>[90]</sup> L'originario comma 2 – "I volumi oggetto di condono edilizio sono computati nella determinazione del volume urbanistico cui parametrare l'incremento volumetrico, ma sono detratti dall'ammontare complessivo dell'incremento volumetrico calcolato." – era stato sostituito dall'articolo 36, comma 1, lettera a), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1 con "I volumi oggetto di condono edilizio non sono computati nella determinazione del volume urbanistico cui parametrare l'incremento volumetrico."

Successivamente tale comma era stato modificato con l'articolo 11, comma 1, lettera a), n. 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, che aveva soppresso la parola "non". Tale soppressione è stata dichiarata costituzionalmente illegittima 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.

- b) inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali, architettonici, paesaggistici e ambientali del contesto qualora l'intervento sia attuato mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati; <sup>[91]</sup>
- c) utilizzare materiali, componenti e soluzioni finalizzati a diminuire l'apporto energetico necessario per il soddisfacimento delle esigenze di riscaldamento e di raffreddamento o materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati, per almeno il 50 per cento del computo metrico;
- c-bis) è consentito nella zona urbanistica omogenea E, indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 26, mediante il superamento della superficie minima di intervento prevista dalle vigenti disposizioni regionali e comunali, purché superiore a 2.500 metri quadri, non raggiungibile con l'utilizzo di più corpi aziendali separati e ferme le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle vigenti disposizioni paesaggistiche; <sup>[92]</sup>
- d) utilizzare tecniche costruttive e materiali locali tradizionali ove l'intervento riguardi edifici tipici dell'architettura locale.

#### 4. L'incremento volumetrico:

- a) è consentito mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
- b) può comportare il superamento dei limiti di altezza e del numero dei piani dei fabbricati e di superficie coperta previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali; <sup>[93]</sup>
- c) può comportare il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solamente nei casi in cui l'incremento volumetrico sia realizzato internamente al perimetro determinato dalla sagoma più esterna dell'edificio, computata tenendo conto di balconi e aggetti di qualsiasi tipo.

5. Gli incrementi volumetrici previsti dagli articoli 30 e 31 possono essere oggetto, successivamente alla loro realizzazione, di cambio di destinazione d'uso in conformità a quanto già previsto dagli strumenti urbanistici comunali, salvo che lo stesso non comporti elusione delle disposizioni contenute nell'articolo 30. <sup>[94]</sup>

<sup>[91]</sup> Lettera sostituita dall'articolo 28, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11. Il testo precedente era così formulato: *"b) garantire una compiuta soluzione architettonica della facciata, eventualmente mediante l'arretramento dai fili delle facciate prospicienti spazi pubblici;"*.

<sup>[92]</sup> Lettera inserita dall'articolo 28, comma 1, lettera b), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 e successivamente modificata dall'articolo 40, comma 1, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1 che ha sostituito le parole *"purché superiore a un ettaro"* con *"purché superiori a 2.500 metri quadri"*. Il testo precedente era così formulato: *"c-bis) è consentito nella zona urbanistica omogenea E, indipendentemente dal possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 26, mediante il superamento della superficie minima di intervento prevista dalle vigenti disposizioni regionali e comunali, purché superiore a un ettaro, non raggiungibile con l'utilizzo di più corpi aziendali separati e ferme le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle vigenti disposizioni paesaggistiche;"*.

<sup>[93]</sup> Comma modificato dall'articolo 11, comma 1, lettera b), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che dopo le parole *"limiti di altezza"* ha inserito le parole *"e del numero dei piani"*. Il testo precedente era così formulato: *"b) può comportare il superamento dei limiti di altezza e del numero dei piani dei fabbricati e di superficie coperta previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali;"*.

In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[94]</sup> Comma modificato dall'articolo 28, comma 1, lettera c), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che ha sostituito le parole *"previsti dall'articolo 30"* con le parole *"previsti dagli articoli 30 e 31"*. Il testo precedente era così formulato: *"5. Gli incrementi volumetrici previsti dall'articolo 30 possono essere oggetto, successivamente alla loro realizzazione, di cambio di destinazione d'uso in conformità a quanto già previsto dagli strumenti urbanistici comunali, salvo che lo stesso non comporti elusione delle disposizioni contenute nell'articolo 30."*

6. Sulle nuove volumetrie realizzate ai sensi dell'articolo 30, comma 8, è istituito un vincolo quinquennale di non variazione della destinazione d'uso e di non alienazione a soggetti non disabili, da trascriversi nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 2645-quater del Codice civile.<sup>[95]</sup>
7. Gli incrementi volumetrici previsti dagli articoli 32 e 33 non possono essere oggetto, successivamente alla loro realizzazione, di cambio di destinazione d'uso.
8. L'unità immobiliare ad uso residenziale commerciale o artigianale risultante dall'incremento volumetrico previsto dall'articolo 30 può essere frazionata solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 40 metri quadri nelle aree A, B e C e 70 metri quadri nelle zone F. Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato; il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 2645-quater del Codice civile.<sup>[96]</sup>
9. La distanza dalla linea di battigia marina si misura dal punto più esterno del perimetro del manufatto al punto della linea di battigia marina più prossimo all'edificio. La linea di battigia marina è quella rappresentata nella specifica cartografia pubblicata nel sito web istituzionale della Regione.
10. Nelle isole minori i limiti previsti di 300 metri di distanza dalla linea di battigia marina sono ridotti a 150 metri.
11. L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni o, in alternativa, al 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>[97]</sup>
12. L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 8 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Nell'ipotesi in cui la superficie da adibire

<sup>[95]</sup> Comma modificato dall'articolo 11, comma 1, lettera c), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che dopo le parole "da trascriversi nei registri immobiliari" ha inserito le parole "ai sensi dell'articolo 2645-quater del Codice civile". Il testo precedente era così formulato: "Sulle nuove volumetrie realizzate ai sensi dell'articolo 30, comma 8, è istituito un vincolo quinquennale di non variazione della destinazione d'uso e di non alienazione a soggetti non disabili, da trascriversi nei registri immobiliari".

<sup>[96]</sup> L'originario comma 8 – "L'unità immobiliare ad uso residenziale risultante dall'incremento volumetrico previsto dall'articolo 30 ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, può essere frazionata solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 70 metri quadri. Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato; il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari." – era stato modificato dall'articolo 36, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1, che dopo le parole "a uso residenziale" aveva inserito "commerciale o artigianale" e aveva soppresso le parole "ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C". Il testo risultava così formulato: "L'unità immobiliare ad uso residenziale risultante dall'incremento volumetrico previsto dall'articolo 30 ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, può essere frazionata solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 70 metri quadri. Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato; il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari."

Successivamente il comma è stato nuovamente modificato dall'articolo 11, comma 1, lettera d), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che ha sostituito le parole "70 metri quadri" con le parole "40 metri quadri nelle aree A, B e C e 70 metri quadri nelle zone F" e dall'articolo 11, comma 1, lettera e), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che dopo le parole "è trascritto nei registri immobiliari" ha inserito le parole "ai sensi dell'articolo 2645-quater del Codice civile". In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[97]</sup> Comma sostituito dall'articolo 11, comma 1, lettera f), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "11. L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni. Nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 20 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, 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."

In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 50 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale è sempre consentita la monetizzazione nel caso di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra ad uso direzionale, commerciale, socio-sanitario e residenziale. 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>[98]</sup>

13. L'incremento volumetrico previsto dagli articoli 30, 31 e 32, salvi i limiti di cui all'articolo 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989 e all'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004, può cumularsi con le ordinarie potenzialità volumetriche residue del lotto previste dagli strumenti urbanistici comunali. Ferma restando la possibilità di realizzare le volumetrie in tempi diversi e il rispetto delle disposizioni previste nei relativi strumenti urbanistici per i volumi ordinari, la soluzione architettonica inserita nella proposta progettuale deve interessare l'intera volumetria assentibile.

14. Gli interventi realizzati ai sensi delle disposizioni inserite all'interno del presente capo sono soggetti agli oneri concessori come determinati in via ordinaria dall'amministrazione comunale. Gli oneri concessori sono ridotti del 40 per cento se relativi a prima abitazione. Una percentuale del 30 per cento degli oneri concessori dovuti è vincolata alla realizzazione di significative opere di compensazione ecologico-paesaggistica da effettuarsi a cura e spese dell'amministrazione comunale.

15. Il termine ordinario per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato di due anni a seguito di comunicazione dell'interessato a titolo gratuito qualora siano completamente ultimate le lavorazioni sulle facciate esterne e nelle restanti ipotesi previo versamento di una sanzione pecuniaria pari al 20 per cento degli oneri concessori complessivamente dovuti.

15-bis. Nelle zone urbanistiche A, B e C e negli edifici con destinazione residenziale legittimamente realizzati in altre zone urbanistiche, è inoltre consentito l'incremento volumetrico, cumulabile con quelli già previsti dalla presente legge, necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale per disabili, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 35 per cento del volume urbanistico esistente, fino ad un massimo di 150 metri cubi. <sup>[99]</sup>

15-ter. 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>[100]</sup>

<sup>[98]</sup> Comma modificato dall'articolo 11, comma 1, lettera f), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 che dopo le parole "con deliberazione del consiglio comunale" ha inserito le parole "è sempre consentita la monetizzazione nel caso di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra ad uso direzionale, commerciale, socio-sanitario e residenziale." Il testo precedente era così formulato: "12. L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 8 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 50 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, 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."

In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[99]</sup> Comma inserito dall'articolo 11, comma 1, lettera h), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[100]</sup> Comma inserito dall'articolo 11, comma 1, lettera h), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha



## Art. 37. Efficacia, durata e valutazione degli effetti

1. Le disposizioni di cui al presente capo si applicano fino all'entrata in vigore della nuova legge regionale in materia di governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2020.<sup>[101] [102]</sup>
2. La Commissione consiliare competente in materia di governo del territorio valuta, periodicamente, gli effetti della regolazione sui destinatari e le eventuali difficoltà emerse in fase di applicazione, avvalendosi delle informazioni acquisite ai sensi del comma 4 e delle ulteriori informazioni messe a disposizione dal competente Assessorato regionale.
3. Le amministrazioni comunali, al fine del monitoraggio degli interventi di cui al presente capo e delle conseguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, pubblicano obbligatoriamente in apposita sezione del proprio sito web istituzionale le relative informazioni consistenti, per ciascun tipo di intervento, nella localizzazione del fabbricato oggetto di incremento volumetrico con relativi dati catastali, nella entità del volume originario e nella consistenza dell'incremento volumetrico autorizzato. Nel sito web istituzionale sono, inoltre, pubblicate le modalità di utilizzo delle risorse di cui all'articolo 36, comma 14, terzo periodo. La mancata od incompleta pubblicazione delle informazioni comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 46 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni), e successive modifiche ed integrazioni.
4. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente in materia di governo del territorio, approva, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, una deliberazione contenente le modalità di trasmissione delle informazioni di cui al comma 3. Tali informazioni sono comunque trasmesse all'Assessorato regionale competente con periodicità almeno quadrimestrale.<sup>[103]</sup>

dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[101]</sup> L'originario comma 1 - *“Le disposizioni di cui al presente capo si applicano fino all'entrata in vigore della nuova legge regionale in materia di governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2016.”* – era stato modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera a), della legge regionale 7 dicembre 2016, n. 33, che aveva sostituito le parole *“e comunque non oltre il 31 dicembre 2016”* con le parole *“e comunque non oltre il 31 dicembre 2017”*.

Successivamente l'articolo 1, comma 1, della legge regionale 14 dicembre 2017, n. 26 ha stabilito che: *«La lettera a) del comma 1 dell'articolo 1 della legge regionale 7 dicembre 2016, n. 33 (...), è così sostituita: “a) al comma 1 dell'articolo 37 le parole “e comunque non oltre il 31 dicembre 2017” sono sostituite dalle seguenti: “e comunque non oltre il 30 giugno 2019”.”.*»

Successivamente l'articolo 1, comma 1, della legge regionale 21 giugno 2019, n. 8 ha stabilito che: *«Il comma 1 dell'articolo 1 della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 26 (...) è così sostituito: “1. La lettera a) del comma 1 dell'articolo 1 della legge regionale 7 dicembre 2016, n. 33 (Proroga di termini di cui alla legge regionale n. 8 del 2015), è così sostituita: “a) al comma 1 dell'articolo 37 le parole “e comunque non oltre il 30 giugno 2019” sono sostituite dalle seguenti: “e comunque non oltre il 31 dicembre 2019”.”.*»

Successivamente l'articolo 1, comma 1, della legge regionale 20 dicembre 2019, n. 22, ha stabilito che: *«Nell'inciso finale del comma 1 dell'articolo 1 della legge regionale 21 giugno 2019, n. 8 (...) le parole “30 giugno 2019” sono sostituite dalle seguenti: “31 dicembre 2019” e le parole “31 dicembre 2019” sono sostituite dalle seguenti: “30 giugno 2020”.*»

Successivamente l'articolo 1, comma 1, della legge regionale 24 giugno 2020, n. 17, ha stabilito che: *«Nel comma 1 dell'articolo 1 della legge regionale 20 dicembre 2019, n. 22 (Modifiche alla legge regionale n. 8 del 2019 (Proroga di termini)) le parole “30 giugno 2020” sono sostituite dalle seguenti: “31 dicembre 2020”.*»

Successivamente l'articolo 17, comma 2, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, ha stabilito che: *“2. Il termine previsto dall'articolo 37, comma 1, della legge regionale n. 8 del 2015 e successive modifiche ed integrazioni, è differito al 31 dicembre 2023 e opera conseguentemente la reviviscenza della disciplina del capo I del titolo II della legge regionale n. 8 del 2015, così come modificata dalla presente legge, che mantiene la sua vigenza sino a tale data.”.* Tale differimento dei termini è stato ritenuto 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>[102]</sup> In materia di proroghe si richiama l'articolo 18 della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che 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>[103]</sup> In attuazione del presente articolo è stata approvata la Deliberazione della Giunta Regionale n. 38/15 del 28 luglio 2015.

## Capo II

### Disposizioni urbanistiche per il trasferimento e il rinnovamento del patrimonio edilizio e per la promozione dei programmi integrati per il riordino urbano

#### Art. 38. Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica

1. La Regione promuove, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto, il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio, il trasferimento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione degli edifici ricadenti:

- a) [in aree ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee E ed H ed interne al perimetro dei beni paesaggistici di cui all'articolo 142, comma 1, lettere a), b), c), ed i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni]; <sup>[104]</sup>
- b) in aree necessarie per garantire spazi pubblici finalizzati all'incremento della qualità dell'abitare, come spazi a verde, spazi a parcheggio e centri di aggregazione sociale;
- c) in aree dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica;
- d) in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche;
- e) all'interno di aree di rispetto inedificabili;
- e-bis) all'interno del perimetro di tutela integrale e della fascia di rispetto condizionata dei beni dell'assetto storico culturale del Piano paesaggistico regionale; <sup>[105]</sup>
- e-ter) nelle ulteriori aree a tal fine individuate dal comune. <sup>[106]</sup>

2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, è consentita la concessione di un credito volumetrico pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 40 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale. <sup>[107]</sup>

3. Per il conseguimento dell'incremento volumetrico del 40 per cento è consentita, qualora necessaria, la variante allo strumento urbanistico generale, anche su proposta del privato interessato che individua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni regionali, una idonea localizzazione per il trasferimento dei volumi, anche se provenienti da diverse zone omogenee e senza limiti di distanza tra le medesime. Nelle zone E ed H non è ammesso il

<sup>[104]</sup> L'originaria lettera a) "in aree di particolare valore paesaggistico" era stata sostituita dall'articolo 29, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, con "in aree ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee E ed H ed interne al perimetro dei beni paesaggistici di cui all'articolo 142, comma 1, lettere a), b), c), ed i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni". L'articolo 29, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale n. 178 del 26 luglio 2018 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 31 del 1 agosto 2018.

<sup>[105]</sup> Lettera aggiunta dall'articolo 29, comma 1, lettera b), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[106]</sup> Lettera aggiunta dall'articolo 29, comma 1, lettera b), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[107]</sup> L'originario comma 2 – "Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, è consentita la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 40 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale." – è stato modificato dall'articolo 12, comma 1, lettera a), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha soppresso le parole "massimo". In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

trasferimento dei volumi. Nelle zone F il trasferimento dei volumi è ammesso nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 38, comma 4. <sup>[108]</sup>

4. Le aree di localizzazione per il trasferimento dei volumi possono essere sia pubbliche che private, sono individuate al di fuori delle aree di cui al comma 1 e, comunque, oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotta a 150 metri per le isole minori.

5. Qualora le aree in cui deve avvenire la ricostruzione dei volumi siano già classificate dallo strumento urbanistico comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico di cui al comma 2 può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

7. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3,00 metri per ogni livello fuori terra esistente per le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e socio-sanitaria ed al valore di 4,50 metri per le destinazioni artigianale e industriale, commerciale e agricolo-zootecnica. <sup>[109]</sup>

8. L'intervento di trasferimento volumetrico prevede necessariamente l'integrale demolizione degli edifici esistenti nell'area originaria, la sistemazione dell'area a cura e spese del privato e, infine, la cessione dell'area originaria all'amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche. La demolizione non è necessaria nei casi previsti dal comma 1, lettera b), qualora l'amministrazione comunale ritenga più favorevole l'acquisizione al patrimonio del manufatto edilizio e non delle aree libere. <sup>[110]</sup>

9. L'edificio da costruire:

- a) è ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;

<sup>[108]</sup> Comma sostituito dall'articolo 12, comma 1, lettera b), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "3. L'amministrazione comunale, in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante, anche su proposta del privato interessato, individua gli edifici che si trovano nelle condizioni previste dal comma 1, determina il credito volumetrico di cui al comma 2 e individua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni regionali, una idonea localizzazione per il trasferimento dei volumi."

In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[109]</sup> Comma modificato dall'articolo 12, comma 1, lettera c), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che dopo le parole "valore di 3,00 metri per ogni livello fuori terra esistente" ha inserito le parole "per le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e socio-sanitaria ed al valore di 4,50 metri per le destinazioni artigianale e industriale, commerciale e agricolo-zootecnica". Il testo precedente era così formulato: "7. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3,00 metri per ogni livello fuori terra esistente per le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e socio-sanitaria ed al valore di 4,50 metri per le destinazioni artigianale e industriale, commerciale e agricolo-zootecnica."

In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[110]</sup> Comma modificato dall'articolo 29, comma 1, lettera c), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che dopo le parole "finalità pubbliche" ha aggiunto il periodo "La demolizione non è necessaria nei casi previsti dal comma 1, lettera b), qualora l'amministrazione comunale ritenga più favorevole l'acquisizione al patrimonio del manufatto edilizio e non delle aree libere.". Il testo precedente era così formulato: "8. L'intervento di trasferimento volumetrico prevede necessariamente l'integrale demolizione degli edifici esistenti nell'area originaria, la sistemazione dell'area a cura e spese del privato e, infine, la cessione dell'area originaria all'amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche."



- b) è dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) è dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluriimmobiliare con almeno tre livelli fuori terra; <sup>[111]</sup>
- d) è realizzato, per almeno il 50 per cento del computo metrico, con materiali ecocompatibili in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI EN ISO serie 14020, e con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati. <sup>[112]</sup>

10. Per il conseguimento delle finalità di cui al presente articolo, l'amministrazione comunale può prevedere forme di incentivazione quali il trasferimento di aree comunali, anche a titolo gratuito, la riduzione degli oneri concessori e delle imposte comunali e ogni altra forma di agevolazione ritenuta utile nel rispetto delle disposizioni vigenti.

11. La proposta del privato interessato è costituita da elaborati tecnico-grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un'opera pubblica, evidenzia le soluzioni planivolumetriche e architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, e deve ottenere, prima della delibera del consiglio comunale di assegnazione del credito, la positiva valutazione tecnico-economica dell'ufficio comunale competente in materia di urbanistica ed edilizia privata.

12. Ove la demolizione riguardi edifici inclusi nel centro di antica e prima formazione, l'intervento è realizzabile se localizzato nella zona urbanistica A unicamente previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica. Se è localizzato in zone urbanistiche omogenee diverse dalla zona A, l'intervento è realizzabile unicamente nel caso in cui, con il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione o con la stessa deliberazione di cui al comma 2, il consiglio comunale riconosca che l'edificio è in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, esplicitando i criteri seguiti nell'analisi. Tale deliberazione è soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni. Analogamente si procede ove la localizzazione dell'intervento di ricostruzione ricada nel centro di antica e prima formazione.

13. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche in caso di edifici in corso di realizzazione o realizzabili in virtù di titolo abilitativo legittimo ed efficace alla data di presentazione dell'istanza da parte del privato o alla data di adozione della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 3.

13-bis. Per gli interventi di cui al presente articolo l'autorizzazione paesaggistica, qualora necessaria, è rilasciata dalla Regione, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge regionale n. 28 del 1998. <sup>[113]</sup>

#### Art. 38-bis. <sup>[114]</sup>

### Trasferimento dei volumi realizzabili ricadenti nelle zone Hi4, Hi3, Hg4 ed Hg3 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)

<sup>[111]</sup> Comma modificato dall'articolo 12, comma 1, lettera d), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha sostituito la parola "due" con la parola "tre". Il testo precedente era così formulato: "è dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluriimmobiliare con almeno due livelli fuori terra". In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate, nei sensi di cui in motivazione, le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[112]</sup> Lettera sostituita dall'articolo 29, comma 1, lettera d), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11. Il testo precedente era così formulato: "d) è realizzato con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico."

<sup>[113]</sup> Comma aggiunto dall'articolo 37, comma 1, della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[114]</sup> Articolo inserito dall'articolo 13, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1. Successivamente 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. L'articolo dichiarato illegittimo era così formulato:

"Art. 38-bis. Trasferimento dei volumi realizzabili ricadenti nelle zone Hi4, Hi3, Hg4 ed Hg3 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)

1. Al fine di conseguire la riqualificazione dei relativi contesti e la messa in sicurezza del territorio, la Regione promuove ed incentiva interventi di trasferimento dei volumi previsti come realizzabili previa approvazione di piani attuativi nelle zone urbanistiche C, D e G

**Art. 39.****Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione**

1. La Regione promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di integrale demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti che necessitino di essere adeguati in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.
2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, su proposta del privato interessato, è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e successiva ricostruzione con la concessione di un credito volumetrico pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 30 per cento, da determinarsi con apposita determinazione dell'ufficio tecnico comunale. <sup>[115]</sup>

*ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del PAI. Nei limiti di cui al presente articolo, la Regione promuove analoghi interventi di trasferimento dei volumi previsti come realizzabili nelle zone urbanistiche B ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del PAI.*

*2. Gli interventi di cui al comma 1 sono estesi ai volumi esistenti, legittimamente realizzati nelle zone urbanistiche B, C, D, F e G ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del PAI per i quali è consentito il trasferimento, previa approvazione di piani attuativi, in altre zone urbanistiche B, C, D, F e G del territorio comunale situate al fuori delle aree a rischio idraulico o geologico, con incremento del volume del 35 per cento. I lavori di realizzazione dei volumi trasferiti possono avere inizio solo dopo l'avvenuta demolizione dell'edificio esistente.*

*3. In attesa della realizzazione e collaudo delle opere di mitigazione, i volumi previsti come realizzabili previa approvazione di piani attuativi nelle zone urbanistiche C, D e G ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del PAI, possono essere trasferiti e realizzati in altre zone urbanistiche C, D e G del territorio comunale situate al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico, senza alcun incremento di volume.*

*4. I volumi trasferiti si sommano a quelli realizzabili nelle zone omogenee analoghe situate al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico.*

*5. Le opere di urbanizzazione sono eseguite in proporzione ai volumi complessivamente realizzabili.*

*6. I volumi previsti come realizzabili nelle zone urbanistiche B ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del PAI possono essere trasferiti nelle zone urbanistiche C del territorio comunale al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico, nei limiti del doppio degli indici ivi previsti.*

*7. I volumi previsti come realizzabili nelle zone urbanistiche C ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 ed Hg4 del PAI possono essere trasferiti nelle zone urbanistiche B del territorio comunale al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico, nei limiti della metà degli indici ivi previsti.*

*8. Le opere di urbanizzazione per le cubature trasferite dalla zona urbanistica B a quella C si considerano già esistenti, a condizione che l'area a rischio sia interamente ceduta gratuitamente al comune. Gli oneri di urbanizzazione per tali cubature sono corrisposti al comune nella misura prevista per l'area a rischio.*

*9. I volumi possono essere realizzati in deroga agli indici previsti dagli strumenti urbanistici generali e dalle vigenti disposizioni regionali, eccezion fatta per le distanze tra fabbricati o pareti finestrate. È consentita l'applicazione del secondo periodo dell'ultimo comma dell'articolo 9 del decreto del Ministero dei 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) anche se non prevista o non consentita dallo strumento urbanistico.*

*10. I volumi previsti come realizzabili nelle zone urbanistiche B ricadenti nelle zone Hi3, Hi4, Hg3 e Hg4 del PAI, possono essere trasferiti in altre aree libere nelle zone urbanistiche B del territorio comunale al di fuori dalle aree a rischio idraulico o geologico, nei limiti dell'indice massimo di 7 mc/mq. Tali volumi possono essere realizzati in deroga agli indici previsti dagli strumenti urbanistici generali e dalle vigenti disposizioni regionali, eccezion fatta per le distanze tra fabbricati o pareti finestrate.*

*11. Il comune può denegare l'autorizzazione al trasferimento delle cubature da zona B ad altra zona B nel caso di insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria presenti nell'area di destinazione, con particolare riferimento alla viabilità ed ai servizi essenziali (energia, acqua potabile, fognatura e telecomunicazioni), a meno che l'istante non si offra di integrarli a scempe degli oneri di urbanizzazione, prescindendo dal loro costo reale.*

*12. Ai trasferimenti di cubatura di cui al presente articolo si applica la seguente procedura:*

- a) il titolare delle aree a rischio idraulico o geologico manifesta al comune la sua intenzione di trasferire le cubature;*
- b) il comune, in sede di accordo preliminare ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo), contenente tutti gli elementi della proposta, rilascia all'istante i crediti volumetrici corrispondenti;*
- c) successivamente l'istante presenta al comune la proposta di localizzazione delle cubature, cui si applica l'articolo 38, comma 11;*
- d) previa istruttoria, disciplinata sotto il profilo procedurale dagli articoli 29 e seguenti della legge regionale n. 24 del 2016 e dalle direttive in materia previste dall'articolo 29, comma 4, della legge regionale n. 24 del 2016, tra l'istante ed il comune si stipula un accordo definitivo ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale n. 241 del 1990, equivalente ad una variante non sostanziale di cui ai commi 26, 28 e seguenti dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989, di cui segue l'iter di approvazione.*

*13. Le Norme tecniche di attuazione del PAI sono modificate in conformità agli interventi ammessi dal presente articolo."*

<sup>[115]</sup> L'originario comma 2 – "Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, su proposta del privato interessato, è consentita la demolizione dei fabbricati esistenti e successiva ricostruzione con la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 30 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale." – è stato modificato

3. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, l'ufficio tecnico comunale, con la stessa determinazione di cui al comma 2, stabilisce i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.<sup>[116]</sup>

4. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione in diverso lotto urbanistico, il consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, individua l'area di trasferimento delle volumetrie e determina i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento, nel rispetto delle vigenti disposizioni. Ove necessario, è consentita la variante allo strumento urbanistico generale, ferma l'impossibilità di modificare la destinazione della zona urbanistica E, non contigua al centro urbano, e della zona urbanistica H, nelle quali non è ammessa la localizzazione degli interventi di ricostruzione.

5. Nel caso di edifici che insistono su lotti urbanistici non superiori a 500 metri quadri o che hanno un volume non superiore a 2.000 metri cubi, in alternativa a quanto previsto al comma 2, su istanza del privato interessato è consentita la demolizione con successiva ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico o in diverso lotto urbanistico, purché all'interno della stessa lottizzazione o zona omogenea oppure in diverso lotto urbanistico, posto ad una distanza non superiore a 300 metri, purché i due lotti siano serviti dalle medesime opere di urbanizzazione con la concessione di un bonus volumetrico pari al 15 per cento dell'edificio demolito e il superamento dei parametri volumetrici di superficie coperta, dei rapporti di copertura e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.<sup>[117]</sup>

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.<sup>[118]</sup>

---

dall'articolo 14, comma 1, lettera a), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha soppresso la parola "massimo" ed ha sostituito le parole "deliberazione di consiglio comunale" con le parole "determinazione dell'ufficio tecnico comunale". In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[116]</sup> Comma modificato dall'articolo 14, comma 1, lettera b), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha sostituito le parole "il consiglio comunale" con le parole "l'ufficio tecnico comunale" e la parola "deliberazione" con la parola "determinazione". Il testo precedente era così formulato: "Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, il consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, stabilisce i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.". In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

Il comma era stato modificato anche dall'articolo 30, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che ha sostituito le parole "soli indici volumetrici previsti" con le parole "parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali". Il testo precedente era così formulato: "3. Nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, il consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, stabilisce i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei soli indici volumetrici previsti. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.".

<sup>[117]</sup> Comma modificato dall'articolo 14, comma 1, lettera c), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che dopo le parole "nel medesimo lotto urbanistico" ha inserito le parole "o in diverso lotto urbanistico, purché all'interno della stessa lottizzazione o zona omogenea oppure in diverso lotto urbanistico, posto ad una distanza non superiore a 300 metri, purché i due lotti siano serviti dalle medesime opere di urbanizzazione" e dopo le parole "superamento di parametri volumetrici" ha inserito le parole "di superficie coperta, dei rapporti di copertura". Il testo precedente era così formulato: "5. Nel caso di edifici che insistono su lotti urbanistici non superiori a 500 metri quadri o che hanno un volume non superiore a 2.000 metri cubi, in alternativa a quanto previsto al comma 2, su istanza del privato interessato è consentita la demolizione con successiva ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico con la concessione di un bonus volumetrico pari al 15 per cento dell'edificio demolito e il superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali. Nelle zone urbanistiche E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.".

<sup>[118]</sup> L'originario comma 6 – "Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica." – è stato modificato dall'articolo 14, comma 1, lettera d), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha sostituito le parole "entro la data di entrata in vigore della presente legge" con le parole "entro il 31 dicembre 2020". Tale estensione temporale è stata dichiarata costituzionalmente

7. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente.

8. Nelle ipotesi di demolizione con ricostruzione nel medesimo lotto l'intervento prevede la sistemazione degli eventuali ulteriori manufatti presenti, secondo le indicazioni impartite dall'amministrazione comunale.

9. Nelle ipotesi di demolizione con ricostruzione in diverso lotto, il soggetto interessato garantisce, a propria cura e spese, la sistemazione dell'area originaria, secondo le indicazioni impartite dall'amministrazione comunale.

10. L'edificio da costruire:

- a) è ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) è dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) è dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluriimmobiliare con almeno tre livelli fuori terra;<sup>[119]</sup>
- d) è realizzato, per almeno il 50 per cento del computo metrico, con materiali ecocompatibili in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI EN ISO serie 14020, e con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati.<sup>[120]</sup>

11. Qualora le aree in cui avviene la ricostruzione dei volumi siano già classificate dallo strumento urbanistico comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale.

12. La proposta del privato interessato è costituita da elaborati tecnico-grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un'opera pubblica, evidenzia le soluzioni planivolumetriche e architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, e deve ottenere la positiva valutazione tecnico-economica dell'ufficio comunale competente in materia di urbanistica ed edilizia privata.<sup>[121]</sup>

13. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli edifici:

- a) che successivamente all'entrata in vigore della presente legge sono stati oggetto di opere che ne abbiano mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia, ai sensi delle lettere d) ed e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle

illegittima 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. Conseguentemente la data di riferimento è il 30 aprile 2015, data di entrata in vigore della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8.

<sup>[119]</sup> Comma modificato dall'articolo 14, comma 1, lettera e), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha sostituito la parola "due" con la parola "tre". Il testo precedente era così formulato: "è dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluriimmobiliare con almeno due livelli fuori terra".

<sup>[120]</sup> Lettera sostituita dall'articolo 30, comma 1, lettera b), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11. Il testo precedente era così formulato: "d) è realizzato con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico".

<sup>[121]</sup> L'originario comma 12 – "La proposta del privato interessato è costituita da elaborati tecnico-grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un'opera pubblica, evidenzia le soluzioni planivolumetriche e architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, e deve ottenere, prima della delibera del consiglio comunale di assegnazione del credito, la positiva valutazione tecnico-economica dell'ufficio comunale competente in materia di urbanistica ed edilizia privata." – è stato modificato dall'articolo 14, comma 1, lettera f), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che ha soppresso le parole "prima della delibera del consiglio comunale di assegnazione del credito".



disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), e successive modifiche ed integrazioni;

- b) che hanno già usufruito dell'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni;
- c) per i quali il consiglio comunale, con apposita deliberazione, ha previsto la limitazione o l'esclusione, in ragione di particolari qualità storiche, architettoniche o urbanistiche da salvaguardare;
- d) che ricadono nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 150 metri nelle Isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano, con esclusione di quelli ubicati nelle zone omogenee A, B, C e D, nonché nelle zone G contermini all'abitato;<sup>[122]</sup>
- e) che ricadono nelle aree di cui all'articolo 38, comma 1 se già individuate con apposito provvedimento regolamentare o normativo prima della presentazione dell'istanza del richiedente.<sup>[123]</sup>

14. Ove la demolizione riguardi edifici inclusi nel centro di antica e prima formazione, l'intervento è realizzabile se localizzato nella zona urbanistica A, unicamente previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica. Se è localizzato in zone urbanistiche omogenee diverse dalla zona A, l'intervento è realizzabile unicamente nel caso in cui, con il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione o con la medesima deliberazione di cui al comma 2, il consiglio comunale riconosca che l'edificio è in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, esplicitando i criteri seguiti nell'analisi. Tale deliberazione è soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni. Analogamente si procede ove la localizzazione dell'intervento di ricostruzione ricada nel centro di antica e prima formazione.<sup>[124]</sup>

15. È consentita la demolizione degli edifici esistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ricadenti nelle zone urbanistiche E, F ed H, nonché nelle zone urbanistiche G non contermini all'abitato. La ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente ove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione regionale con apposite linee guida adottate dalla Giunta regionale con atto n. 18 del 5 aprile 2016. La disposizione si applica anche nella fascia di 150 metri dalla linea di battigia marina nelle Isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano e nell'intero territorio delle restanti isole minori della Sardegna. Alternativamente è consentito utilizzare la volumetria risultante dalla demolizione degli edifici, esistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ricadenti nelle zone urbanistiche F ed H, per trasferirla ad incremento di quella di uno o più

<sup>[122]</sup> Comma modificato dall'articolo 30, comma 1, lettera c), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che dopo le parole "battigia marina," ha inserito le parole "ridotti a 150 metri nelle Isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano.". Il testo precedente era così formulato: "d) che ricadono nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, con esclusione di quelli ubicati nelle zone omogenee A, B, C e D, nonché nelle zone G contermini all'abitato;".

<sup>[123]</sup> Comma modificato dall'articolo 14, comma 1, lettera g), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che dopo le parole "articolo 38, comma 1" ha inserito le parole "se già individuate con apposito provvedimento regolamentare o normativo prima della presentazione dell'istanza del richiedente". Il testo precedente era così formulato: "che ricadono nelle aree di cui all'articolo 38, comma 1". In merito a tale modifica, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato inammissibili le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

<sup>[124]</sup> Comma modificato dall'articolo 38, comma 1, lettera a), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1, che ha sostituito il periodo "Se l'intervento è localizzato in zone urbanistiche omogenee diverse dalla zona A, l'intervento è realizzabile unicamente nel caso in cui, con il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione, con la stessa deliberazione di cui al comma 2" con "Se è localizzato in zone urbanistiche omogenee diverse dalla zona A, l'intervento è realizzabile unicamente nel caso in cui, con il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione o con la medesima deliberazione di cui al comma 2, il consiglio comunale riconosca che l'edificio è in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, esplicitando i criteri seguiti nell'analisi. Tale deliberazione è soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni. Analogamente si procede ove la localizzazione dell'intervento di ricostruzione ricada nel centro di antica e prima formazione."

edifici con destinazione turistico-ricettiva, all'interno dello stesso comune o in comune limitrofo; l'area di risulta dalla demolizione è acquisita automaticamente al patrimonio indisponibile del comune per destinarla a finalità pubbliche. <sup>[125]</sup>

<sup>[125]</sup> L'originario comma 15 – *È consentita la demolizione degli edifici esistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ricadenti nelle zone urbanistiche E, F ed H, nonché nelle zone urbanistiche G non contermini all'abitato. La ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente ove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione regionale con apposite linee guida da adottarsi entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge* - è stato modificato dall'articolo 30, comma 1, lettera d), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che dopo le parole "presente legge." aveva aggiunto il periodo "La disposizione si applica anche nella fascia di 150 metri dalla linea di battigia marina nelle Isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano e nell'intero territorio delle restanti isole minori della Sardegna."

Il testo risultante dalle modifiche apportate con la legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 era il seguente:

*"15. È consentita la demolizione degli edifici esistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ricadenti nelle zone urbanistiche E, F ed H, nonché nelle zone urbanistiche G non contermini all'abitato. La ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente ove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione regionale con apposite linee guida da adottarsi entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. La disposizione si applica anche nella fascia di 150 metri dalla linea di battigia marina nelle Isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano e nell'intero territorio delle restanti isole minori della Sardegna."*

Il comma è stato successivamente modificato dall'articolo 14, comma 1, lettera h), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che:

- dopo le parole "la ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile" aveva inserito le parole "senza l'obbligo del rispetto dell'ubicazione, della sagoma e della forma del fabbricato da demolire". Tale modifica è stata dichiarata costituzionalmente illegittima 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;

- ha sostituito le parole "da adottarsi entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge" con le parole "adottate dalla Giunta regionale con atto n. 18 del 5 aprile 2016";

- dopo le parole "delle restanti isole minori della Sardegna." ha inserito le parole "Alternativamente è consentito utilizzare la volumetria risultante dalla demolizione degli edifici, esistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ricadenti nelle zone urbanistiche F ed H, per trasferirla ad incremento di quella di uno o più edifici con destinazione turistico-ricettiva, all'interno dello stesso comune o in comune limitrofo; l'area di risulta dalla demolizione è acquisita automaticamente al patrimonio indisponibile del comune per destinarla a finalità pubbliche."

Il testo risultante dalle modifiche apportate con la legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, dopo la sentenza della Corte costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021, era il seguente:

*"15. È consentita la demolizione degli edifici esistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ricadenti nelle zone urbanistiche E, F ed H, nonché nelle zone urbanistiche G non contermini all'abitato. La ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente ove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione regionale con apposite linee guida adottate dalla Giunta regionale con atto n. 18 del 5 aprile 2016. La disposizione si applica anche nella fascia di 150 metri dalla linea di battigia marina nelle Isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano e nell'intero territorio delle restanti isole minori della Sardegna. Alternativamente è consentito utilizzare la volumetria risultante dalla demolizione degli edifici, esistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ricadenti nelle zone urbanistiche F ed H, per trasferirla ad incremento di quella di uno o più edifici con destinazione turistico-ricettiva, all'interno dello stesso comune o in comune limitrofo; l'area di risulta dalla demolizione è acquisita automaticamente al patrimonio indisponibile del comune per destinarla a finalità pubbliche."*

Il comma è stato successivamente modificato dall'articolo 130, comma 1, lettera a), della legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9, che ha sostituito il periodo "La ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente ove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione regionale con apposite linee guida adottate dalla Giunta regionale con atto n. 18 del 5 aprile 2016", con "La ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente ove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione regionale con apposite linee guida adottate dalla Giunta regionale con deliberazione n. 18/15 del 5 aprile 2016 e, qualora l'edificio ricada nelle ipotesi di esclusione di cui all'articolo 10 bis, comma 2, della legge regionale n. 45 del 1989, e in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, anche senza il mantenimento di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente".

Il testo risultante dalle modifiche apportate con la legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9, era il seguente:

*"15. È consentita la demolizione degli edifici esistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ricadenti nelle zone urbanistiche E, F ed H, nonché nelle zone urbanistiche G non contermini all'abitato. La ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente ove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione regionale con apposite linee guida adottate dalla Giunta regionale con deliberazione n. 18/15 del 5 aprile 2016 e, qualora l'edificio ricada nelle ipotesi di esclusione di cui all'articolo 10-bis, comma 2, della legge regionale n. 45 del 1989, e in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, anche senza il mantenimento di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente. La disposizione si applica anche nella fascia di 150 metri dalla linea di battigia marina nelle Isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano e nell'intero territorio delle restanti isole minori della Sardegna. Alternativamente è consentito utilizzare la volumetria risultante dalla demolizione degli edifici, esistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ricadenti nelle zone urbanistiche F ed H, per trasferirla ad incremento di quella di uno o più edifici con destinazione turistico-ricettiva, all'interno dello stesso comune o in comune limitrofo; l'area di risulta dalla demolizione è acquisita automaticamente al patrimonio indisponibile del comune per destinarla a finalità pubbliche."*

15-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche in caso di demolizione parziale, che per motivate e comprovate ragioni tecniche può anche essere posticipata rispetto alla ricostruzione. Se il credito volumetrico è utilizzato per la realizzazione di corpi di fabbrica separati, lo stesso è parametrato al volume oggetto di demolizione. L'edificio originario è oggetto di riqualificazione in funzione della tipologia edilizia e del contesto. <sup>[126]</sup>

15-ter. Gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dal presente articolo, relativi alla zona omogenea A o localizzati all'interno dei centri di antica e prima formazione, non sono soggetti al reperimento di ulteriori spazi per parcheggi oltre a quelli già presenti nelle costruzioni da demolire o nelle aree di pertinenza delle stesse, né alla loro monetizzazione, purché venga dimostrata, attraverso una specifica relazione a firma di un progettista abilitato, l'impossibilità tecnica derivata dalle caratteristiche del lotto urbanistico. <sup>[127]</sup>

15-quater. Gli interventi di demolizione e ricostruzione previsti dal presente articolo sono soggetti al pagamento del contributo di cui all'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Il costo di costruzione da utilizzare per la determinazione dei relativi oneri è determinato detraendo i costi di smaltimento e/o trattamento occorrenti per la demolizione del fabbricato esistente. <sup>[128]</sup>

15-quinquies. Per gli interventi di cui al presente articolo, ad eccezione di quelli del comma 5, l'autorizzazione paesaggistica, qualora necessaria, è rilasciata dalla Regione, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge regionale n. 28 del 1998. <sup>[129]</sup>

15-sexies. Il superamento dei limiti di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali è consentito anche in deroga alle eventuali limitazioni del numero dei piani. <sup>[130]</sup>

15-septies. Nelle zone urbanistiche B è consentita, ai fini di incrementare la disponibilità di parcheggi, in deroga alla normativa regionale e comunale, la realizzazione di edifici su piani pilotis. <sup>[131]</sup>

---

Il comma è stato successivamente modificato dall'articolo 4, comma 1, lettera e), della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 17, che ha abrogato la lettera a) con la conseguente reviviscenza della formulazione derivante dalle modifiche apportate dalla legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, dopo la sentenza della Corte costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021.

Peraltro si segnala che la Corte Costituzionale, con sentenza n. 151 del 26 luglio 2024, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 1° Serie Speciale, n. 31 del 31 luglio 2024, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della citata lettera a) del comma 1 dell'articolo 130, della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 17, ancorché abrogata, limitatamente alle parole «e, qualora l'edificio ricada nelle ipotesi di esclusione di cui all'articolo 10-bis, comma 2, della legge regionale n. 45 del 1989, e in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, anche senza il mantenimento di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente».

<sup>[126]</sup> Comma aggiunto dall'articolo 30, comma 1, lettera e), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, con la seguente formulazione “15-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche in caso di demolizione parziale, che per motivate e comprovate ragioni tecniche può anche essere posticipata rispetto alla ricostruzione. Se il credito volumetrico è utilizzato per la realizzazione di un corpo di fabbrica separato, lo stesso è parametrato al volume oggetto di demolizione. L'edificio originario è oggetto di riqualificazione in funzione della tipologia edilizia e del contesto.”

Successivamente il comma è stato modificato dall'articolo 130, comma 1, lettera b), della legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9, che ha sostituite le parole “per la realizzazione di un corpo di fabbrica separato” con “per la realizzazione di corpi di fabbrica separati”.

<sup>[127]</sup> Comma aggiunto dall'articolo 30, comma 1, lettera e), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[128]</sup> Comma aggiunto dall'articolo 30, comma 1, lettera e), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[129]</sup> Comma aggiunto dall'articolo 38, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[130]</sup> Comma inserito dall'articolo 14, comma 1, lettera i), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1.

<sup>[131]</sup> Comma inserito dall'articolo 14, comma 1, lettera i), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1.

## Art. 40.

### Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano

1. La Regione promuove il ricorso a programmi integrati per il riordino urbano, di cui alla legge regionale 29 aprile 1994, n. 16 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179), al fine di conseguire la riqualificazione degli ambiti urbani e delle periferie caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi disorganici, incompiuti, parzialmente utilizzati o degradati, favorendo il miglioramento della qualità dell'abitare, anche attraverso l'incremento della dotazione degli standard.

2. Il programma integrato, di iniziativa pubblica o privata, può essere esteso ad areali, urbani e non, di complessa configurazione, può interessare comparti a diversa destinazione urbanistica, e prevede interventi di riqualificazione, di sostituzione edilizia, di modifica di destinazione d'uso di aree e di immobili con un incremento volumetrico massimo del 40 per cento della volumetria demolita, con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici. Ove la sostituzione edilizia con mutamento di destinazione riguardi edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri, per le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e socio-sanitaria, ed al valore di 4,50 metri per le destinazioni artigianale e industriale, commerciale e agricolo-zootecnica per ogni livello fuori terra esistente. <sup>[132]</sup>

3. La volumetria complessivamente prevista dal programma integrato è ulteriormente incrementata, fino ad un massimo del 30 per cento della volumetria già prevista dal programma, al ricorrere di una o più delle seguenti condizioni e secondo la graduazione e il peso attribuito dal consiglio comunale con la deliberazione di cui al comma 7:

- a) riduzione della superficie impermeabilizzata rispetto allo stato di fatto;
- b) dotazione aggiuntiva, rispetto alle quantità minime previste dalle vigenti disposizioni, di standard urbanistici e di opere di urbanizzazione, quali verde pubblico, parcheggi entro e/o fuori terra;
- c) destinazione di parte dei volumi per l'edilizia residenziale sociale;
- d) valorizzazione dei beni paesaggistici e identitari o degli elementi di valore storico-culturale presenti all'interno dell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze;
- e) eliminazione dei detrattori ambientali e paesaggistici presenti nell'area di intervento o nelle sue immediate adiacenze.

4. Il programma integrato nel suo complesso è realizzato nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, e in modo che la prestazione energetica complessiva risulti inferiore del 10 per cento rispetto al valore prestazionale misurato e certificato anteriormente all'intervento.

5. I nuovi edifici previsti dal programma integrato sono:

- a) ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;

<sup>[132]</sup> Comma modificato dall'articolo 15, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che, con la lettera a) ha inserito, dopo le parole "pubblica o privata," le parole "può essere esteso ad areali, urbani e non, di complessa configurazione, può interessare comparti a diversa destinazione urbanistica, e", con la lettera b), dopo le parole "valore di 3 metri" le parole " , per le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e socio-sanitaria, ed al valore di 4,50 metri per le destinazioni artigianale e industriale, commerciale e agricolo-zootecnica". Il testo precedente era così formulato: "2. Il programma integrato, di iniziativa pubblica o privata, prevede interventi di riqualificazione, di sostituzione edilizia, di modifica di destinazione d'uso di aree e di immobili con un incremento volumetrico massimo del 40 per cento della volumetria demolita, con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici. Ove la sostituzione edilizia con mutamento di destinazione riguardi edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente."



- b) dotati di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) dotati di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluriimmobiliare con almeno due livelli fuori terra;
- d) realizzati, per almeno il 50 per cento del computo metrico, con materiali ecocompatibili in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI EN ISO serie 14020, e con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati. <sup>[133]</sup>

6. Gli spazi pubblici e collettivi previsti dal programma integrato sono:

- a) improntati a soluzioni di sostenibilità ambientale e gestionale;
- b) idonei all'accesso e all'utilizzo da parte di soggetti anziani e diversamente abili;
- c) improntati al rispetto delle direttive e dei criteri ambientali in materia di green public procurement;
- d) <sup>[134]</sup>

7. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, individuano, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente ed in conformità con il Piano paesaggistico regionale, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti dai programmi per il riordino urbano, localizzandoli prioritariamente nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano e, quindi, nelle zone D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse. <sup>[135]</sup>

8. I programmi integrati hanno valenza di piani attuativi e, qualora necessario, la relativa adozione è deliberata contestualmente alla variante allo strumento urbanistico generale.

9. La Regione ed il sistema degli enti locali promuovono, nelle zone urbanistiche A e B, il ricorso a programmi integrati per il riordino urbano finalizzati al recupero e valorizzazione di immobili non utilizzati o sottoutilizzati, devoluti a prezzo simbolico dai proprietari al soggetto attuatore individuato dal programma. La Giunta regionale, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, emana specifiche direttive attuative relative ai programmi integrati di cui al presente comma.

<sup>[133]</sup> Lettera sostituita dall'articolo 39, comma 1, lettera a), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1. Il testo precedente era così formulato: "d) realizzati con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico".

<sup>[134]</sup> L'originaria lettera d) – "è realizzato con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati per almeno il 50 per cento del computo metrico." – è stata sostituita dall'articolo 31, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 in "è realizzato, per almeno il 50 per cento del computo metrico, con materiali ecocompatibili in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI EN ISO serie 14020, e con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati.". Successivamente è stata soppressa dall'articolo 39, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 gennaio 2019, n. 1.

<sup>[135]</sup> L'originario comma 7 – "I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, individuano, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente ed in conformità con il Piano paesaggistico regionale, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti, localizzandoli prioritariamente nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano e, quindi, nelle zone D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse. Sono esclusi dall'ambito di intervento i centri di antica e prima formazione e le zone urbanistiche omogenee E e H." – è stato modificato dall'articolo 31, comma 1, lettera b), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che dopo le parole "gli interventi previsti" aveva inserito le parole "dai programmi per il riordino urbano". La nuova formulazione era: "I comuni, con deliberazione del consiglio comunale, individuano, con riferimento alle destinazioni dello strumento urbanistico vigente ed in conformità con il Piano paesaggistico regionale, gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi previsti dai programmi per il riordino urbano, localizzandoli prioritariamente nelle zone urbanistiche omogenee C contigue all'ambito urbano e, quindi, nelle zone D e G contigue all'ambito urbano e non completate o dismesse. Sono esclusi dall'ambito di intervento i centri di antica e prima formazione e le zone urbanistiche omogenee E e H."

Successivamente l'articolo 15, comma 1, lettera c), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, ha sostituito il periodo "Sono esclusi dall'ambito di intervento i centri di antica e prima formazione e le zone urbanistiche omogenee E e H" con il periodo "Nessuna zona urbanistica omogenea è aprioristicamente esclusa". Tale modifica è stata dichiarata costituzionalmente illegittima 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.

10. Ai fini del perseguimento delle finalità di cui al presente articolo la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica, destina parte delle somme stanziare nel capitolo SC04.2774 (UPB S04.10.006) e nel capitolo SC04.2630 (UPB S04.10.001), alla formazione e attuazione, in via sperimentale, di programmi integrati per il riordino urbano di cui al presente articolo e la restante parte delle risorse a programmi di riqualificazione urbanistica di aree a valenza ambientale caratterizzate dalla presenza di elementi infrastrutturali e insediativi. <sup>[136]</sup>

---

<sup>[136]</sup> Comma modificato dall'articolo 31, comma 1, lettera c), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che dopo le parole "presente articolo" ha inserito le parole "e la restante parte delle risorse a programmi di riqualificazione urbanistica di aree a valenza ambientale caratterizzate dalla presenza di elementi infrastrutturali e insediativi". Il testo precedente era così formulato: "10. Ai fini del perseguimento delle finalità di cui al presente articolo la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica, destina parte delle somme stanziare nel capitolo SC04.2774 (UPB S04.10.006) e nel capitolo SC04.2630 (UPB S04.10.001), alla formazione e attuazione, in via sperimentale, di programmi integrati per il riordino urbano di cui al presente articolo."

## Titolo III

### Disposizioni transitorie, abrogazioni e disposizioni finali

#### Capo I

#### Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009

##### Art. 41.

##### Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009

1. Le disposizioni di cui al capo I della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, continuano ad applicarsi per l'espletamento e fino alla conclusione solamente per i procedimenti instaurati dalla presentazione, entro il termine del 29 novembre 2014, della denuncia di inizio di attività o dell'istanza volta all'ottenimento della concessione edilizia, ancorché le disposizioni medesime siano divenute inefficaci o siano state modificate al tempo della loro applicazione.
2. Ai fini dell'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 2, comma 5, articolo 3, comma 3, articolo 4, comma 1, della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, non è più richiesto il parere della Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica ed è sufficiente la sola autorizzazione paesaggistica.
3. È consentita l'attuazione degli interventi previsti dalle disposizioni di cui all'articolo 13, comma 1, [lettere d) ed e)], della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia stata positivamente conclusa la verifica di cui all'articolo 13, comma 2, della legge regionale n. 4 del 2009, con l'intervenuta sottoscrizione del verbale del tavolo tecnico. <sup>[137]</sup>
4. È consentita l'attuazione degli interventi localizzati nelle zone urbanistiche omogenee C, D e G, contigue al centro urbano, e previsti nei piani attuativi adottati alla data di entrata in vigore della presente legge in attuazione dell'articolo 13, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni. <sup>[138]</sup>

<sup>[137]</sup> Il testo originario – “È consentita l'attuazione degli interventi previsti dalle disposizioni di cui all'articolo 13, comma 1, lettera e), della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sia stata positivamente conclusa la verifica di cui all'articolo 13, comma 2, della legge regionale n. 4 del 2009, con l'intervenuta sottoscrizione del verbale del tavolo tecnico.” – è stato modificato dall'articolo 16, comma 1, lettera a), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che, ha sostituito le parole “lettera e)” con le parole “lettere d) ed e)”. Tale sostituzione è stata dichiarata costituzionalmente illegittima 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>[138]</sup> L'originario comma 4 – “Nei comuni dotati di piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, è consentita l'attuazione degli interventi localizzati nelle zone urbanistiche omogenee C, D e G, tutte contigue al centro urbano, e previsti nei piani attuativi adottati alla data di entrata in vigore della presente legge.” – è stato modificato dall'articolo 32, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11, che dopo le parole “della presente legge” ha aggiunto le parole “in attuazione dell'articolo 13, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni”. Il nuovo testo era così formulato: “4. Nei comuni dotati di piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, è consentita l'attuazione degli interventi localizzati nelle zone urbanistiche omogenee C, D e G, tutte contigue al centro urbano, e previsti nei piani attuativi adottati alla data di entrata in vigore della presente legge in attuazione dell'articolo 13, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni.”

Successivamente il comma è stato modificato dall'articolo 16, comma 1, lettera b), della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, che, ha soppresso le parole “nei comuni dotati di piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni,” e la parola “tutte”. Il nuovo testo era così formulato: “4. È consentita l'attuazione degli interventi localizzati nelle zone urbanistiche omogenee C, D e G, contigue al centro urbano, e previsti nei piani attuativi adottati alla data di entrata in vigore della presente legge in attuazione dell'articolo 13, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni.”

In merito a tali modifiche, la sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, ha dichiarato inammissibili le questioni di legittimità costituzionale promosse dal Presidente del Consiglio dei ministri.

L'articolo 17, comma 1, della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, ha previsto che “I termini temporali di cui all'articolo 34, comma 1, lettera b), e di cui all'articolo 41, comma 4, della legge regionale n. 8 del 2015, sono differiti alla data di entrata in vigore della presente legge”, per cui la data di riferimento è stata spostata “alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 18 gennaio 2021, n. 1”, e quindi il 19 gennaio 2021. Tale estensione temporale è stata dichiarata costituzionalmente illegittima con sentenza della Corte Costituzionale n.

4-bis. È consentito, al ricorrere delle ulteriori condizioni previste dagli articoli 38 o 39, il rilascio del titolo necessario all'esecuzione di varianti in corso d'opera sostanziali a progetti assentiti ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, anche nel caso in cui alla data di presentazione dell'istanza l'edificio originario sia stato oggetto di integrale demolizione. <sup>[139]</sup>

## **Capo II**

### **Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici**

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

#### **Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici**

1. Nelle more della revisione del Piano paesaggistico regionale, conformemente ai principi espressi dalla Corte costituzionale, secondo cui nella localizzazione degli impianti da fonti rinnovabili non è consentito adottare misure volte a precluderne in maniera generalizzata la realizzazione, non trova applicazione l'articolo 112, secondo comma, delle Norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale, primo ambito omogeneo.

2. La Giunta regionale approva, entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, una deliberazione contenente l'individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione degli impianti eolici e le linee guida per il loro corretto inserimento nel paesaggio. <sup>[140]</sup>

## **Capo III**

### **Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione**

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

#### **Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione**

1. Le disposizioni di cui all'articolo 17 regolanti il posizionamento delle strutture a servizio della balneazione in assenza di PUL entrano in vigore dal 31 dicembre 2018. <sup>[141]</sup>

1-bis. <sup>[142]</sup>

2. <sup>[143]</sup>

24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, con decorrenza 3 febbraio 2022. Conseguentemente la data di riferimento è il 30 aprile 2015, data di entrata in vigore della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8.

<sup>[139]</sup> Comma aggiunto dall'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11.

<sup>[140]</sup> In attuazione del presente articolo è stata approvata la Deliberazione della Giunta Regionale n. 40/11 del 7 agosto 2015.

<sup>[141]</sup> Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera b), della legge regionale 7 dicembre 2016, n. 33, che ha sostituito le parole "31 dicembre 2016" con le parole "31 dicembre 2018". Il testo precedente era così formulato: "1. Le disposizioni di cui all'articolo 17 regolanti il posizionamento delle strutture a servizio della balneazione in assenza di PUL entrano in vigore dal 31 dicembre 2016."

<sup>[142]</sup> Il comma 1-bis, inserito dall'articolo 2, comma 1, lettera a), della legge regionale 21 febbraio 2020, n. 3, è stato dichiarato costituzionalmente illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale n. 101 del 20 maggio 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, 1° Serie Speciale, n. 21 del 26 maggio 2021. Tale comma recitava: "Il posizionamento delle strutture di facile rimozione a scopo turistico-ricreativo è ammesso per l'intero anno solare, al fine di favorire la destagionalizzazione della stagione turistica a condizione che l'operatore, entro il 31 ottobre di ciascun anno, programmi e comunichi, ai sensi dell'ordinanza balneare periodica, un minimo di 10 mesi di operatività sui dodici mesi successivi. L'operatività così programmata può essere comunque ridotta in relazione alle previsioni meteorologiche. L'efficacia delle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche relative a strutture precarie a scopo turistico ricreativo, ubicate nella fascia dei 300 (trecento) metri dalla battigia marina, ha durata pari a quella della concessione demaniale e, al di fuori del demanio, fino al perdurare della relativa esigenza."

<sup>[143]</sup> L'originario comma 2 – In via transitoria il permesso di costruire per la realizzazione delle strutture di cui al comma 1 non può avere durata superiore a quella della stagione balneare. – è stato abrogato dall'articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 21 febbraio 2020, n. 3. In merito a tale abrogazione, con sentenza della Corte Costituzionale n. 101 del 20.05.2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale,

## **Capo IV Abrogazioni e disposizioni finali**

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

1. Gli articoli 12, 13 e 14-bis della legge regionale n. 23 del 1985 sono abrogati.
2. Gli articoli 4 e 5 della legge regionale 1° luglio 1991, n. 20 (Norme integrative per l'attuazione della legge regionale n. 45 del 1989, concernente: "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale"), e successive modifiche ed integrazioni, sono abrogati.
3. I commi 1, 1-bis e 2 dell'articolo 10, e gli articoli 12, 13, 13-bis, 15 e 15-bis della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, sono abrogati.
4. L'articolo 17 della legge regionale 29 maggio 2007, n. 2 (legge finanziaria 2007), e successive modifiche ed integrazioni, è abrogato.
5. La legge regionale 21 settembre 2011, n. 19 (Provvidenze per lo sviluppo del turismo golfistico), e successive modifiche ed integrazioni, è abrogata.
6. Le disposizioni che prevedono il rilascio del parere regionale previsto dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, per la realizzazione di edifici in agro "con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie)" sono abrogate.

### **Art. 45.** <sup>[144]</sup>

#### **Disposizioni finali, di entrata in vigore e di redazione di un testo coordinato**

1. La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS).
2. Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge il Presidente della Regione provvede ai soli fini conoscitivi, su proposta dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, alla pubblicazione nel BURAS di un testo coordinato delle leggi regionali modificate.

---

1° Serie Speciale, n. 21 del 26.05.2021, sono state dichiarate non fondate le questioni di legittimità costituzionale promosse con delibera del Consiglio dei Ministri del 20.04.2020.

<sup>[144]</sup> In merito alle modifiche effettuate dalla legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1, si richiama l'articolo 30 della stessa legge che recita:

*Art. 30. Clausola di non onerosità*

*1. Dalla presente legge non derivano oneri diretti e indiretti a carico del bilancio regionale.*

*2. Gli articoli della presente legge, trattandosi di disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio coniugate con la riqualificazione, la razionalizzazione ed il miglioramento della qualità architettonica e abitativa, della sicurezza strutturale, della compatibilità paesaggistica e dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, anche attraverso la semplificazione delle procedure, sono cogenti e di immediata applicazione e prevalgono sugli atti di pianificazione, anche settoriale, sugli strumenti urbanistici generali e attuativi e sulle altre vigenti disposizioni normative regionali.*