



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Disegno di legge "Norme in materia di attività edilizia e di recupero del patrimonio edilizio esistente e norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica".

Testo disegno di legge

TITOLO I.	NORME IN MATERIA DI ATTIVITÀ EDILIZIA.....	3
CAPO I.	PRINCIPI, FINALITÀ E DEFINIZIONI.....	3
Art. 1.	Finalità e oggetto	3
Art. 2.	Semplificazione dell'attività edilizia.....	4
Art. 3.	Gestione telematica dei procedimenti edilizi.....	5
Art. 4.	Sportello unico per l'edilizia.....	6
Art. 5.	Definizioni degli interventi edilizi	8
CAPO II.	TITOLI ABILITATIVI	11
Art. 6.	Attività edilizia libera	11
Art. 7.	Titoli abilitativi.....	13
Art. 8.	Procedure abilitative speciali.....	15
Art. 9.	Requisiti delle opere edilizie.....	15
Art. 10.	Atti regionali di indirizzo e coordinamento.....	16
Art. 11.	Certificazione di tecnico accreditato (CTA).....	17
Art. 12.	Disciplina della SCIA.....	18
Art. 13.	SCIA con inizio dei lavori differito.....	20
Art. 14.	Validità della SCIA.....	21
Art. 15.	Interventi soggetti a SCIA o a CTA	21
Art. 16.	Interventi soggetti a permesso di costruire.....	23
Art. 17.	Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.....	23
Art. 18.	Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	25
Art. 19.	Permesso di costruire in deroga.....	26
Art. 20.	Valutazione preventiva	26
Art. 21.	Varianti in corso d'opera	26
CAPO III.	AGIBILITÀ EDIFICI	27
Art. 22.	Certificato di agibilità	27
Art. 23.	Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità	28
Art. 24.	Mutamento di destinazione d'uso	30
TITOLO II.	VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, RESPONSABILITÀ E	
SANZIONI	31	
CAPO I.	VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E RESPONSABILITÀ	31
Art. 25.	Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	31
Art. 26.	Vigilanza su opere di amministrazioni statali	32
Art. 27.	Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a SCIA o CTA	32
CAPO II.	SANZIONI	33
Art. 28.	Lottizzazione abusiva.....	33
Art. 29.	Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.....	34
Art. 30.	Determinazione delle variazioni essenziali	36
Art. 31.	Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di SCIA o CTA o in totale difformità.....	36



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Art. 32.	<i>Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, dalla SCIA e dalla CTA.....</i>	37
Art. 33.	<i>Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici.....</i>	38
Art. 34.	<i>Accertamento di conformità e accertamento di conformità per norma sopravvenuta</i>	38
Art. 35.	<i>Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA o CTA e accertamento di conformità</i>	39
Art. 36.	<i>Interventi eseguiti in base a permesso annullato.....</i>	40
Art. 37.	<i>Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione</i>	40
Art. 38.	<i>Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione</i>	41
Art. 39.	<i>Demolizione di opere abusive.....</i>	41
TITOLO III.	SOSTENIBILITÀ E QUALITÀ ARCHITETTONICA	42
Art. 40.	<i>Incentivazione e promozione della bioedilizia, del rendimento energetico nell'edilizia e dell'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale</i>	42
Art. 41.	<i>Qualità architettonica</i>	44
Art. 42.	<i>Disposizioni urbanistiche a favore di persone con disabilità grave.....</i>	44
TITOLO IV.	NORME PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	46
Art. 43.	<i>Utilizzo del patrimonio edilizio e recupero dei sottotetti.....</i>	46
Art. 44.	<i>Riutilizzo dei piani pilotis e dei piani terra</i>	47
Art. 45.	<i>Norme sul patrimonio edilizio storico</i>	48
TITOLO V.	NORME PER L'ESERCIZIO DELLE COMPETENZE IN MATERIA DI TUTELA PAESISTICA TRASFERITE ALLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA CON L'ARTICOLO 6 DEL DPR 22 MAGGIO 1975, N. 480, E DELEGATE CON L'ARTICOLO 57 DEL DPR 19 GIUGNO 1979, N. 348	49
Art. 46.	<i>Competenze in materia di tutela paesaggistica</i>	49
Art. 47.	<i>Norme comuni ai procedimenti</i>	49
Art. 48.	<i>Competenza del comune</i>	49
Art. 49.	<i>Semplificazione delle procedure di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità</i>	51
Art. 50.	<i>Poteri di controllo della Regione</i>	51
Art. 51.	<i>Provvedimenti di competenza della Regione</i>	51
TITOLO VI.	NORME GENERALI	52
Art. 52.	<i>Intervento sostitutivo</i>	52
TITOLO VII.	NORME FINALI	53
Art. 53.	<i>Rinvio a norme statali</i>	53
Art. 54.	<i>Abrogazioni</i>	53
Art. 55.	<i>Entrata in vigore.....</i>	53



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Titolo I. NORME IN MATERIA DI ATTIVITÀ EDILIZIA

Capo I. Principi, finalità e definizioni

Art. 1. Finalità e oggetto

1. La Regione, in attuazione delle disposizioni della Costituzione e dell'articolo 3, lettera f), dello Statuto speciale approvato con legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 3, nell'ambito dei principi fondamentali fissati dalle normative statali in materia edilizia, e dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – Testo A), detta norme in materia di attività edilizia intesa come ogni attività che produce una trasformazione del territorio, attraverso la modifica dello stato dei suoli o dei manufatti edilizi esistenti.
2. Nel disciplinare l'attività edilizia, la presente legge persegue in modo prioritario:
 - a) l'incolumità e la salute delle persone, con riguardo sia alla sicurezza e salubrità delle opere ultimate, sia alla fase di esecuzione dei lavori;
 - b) la tutela del territorio, della sicurezza idrogeologica, del paesaggio, dell'ambiente e del patrimonio storico e architettonico, nonché il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
 - c) l'applicazione delle normative nazionali e regionali in tema di accessibilità, usabilità e fruibilità e di quelle riguardanti i diritti soggettivi delle persone con disabilità;
 - d) il risparmio energetico ed idrico e la riduzione degli impatti delle urbanizzazioni sull'ecosistema;
 - e) l'efficacia, la celerità e l'imparzialità dei procedimenti di autorizzazione e di controllo degli interventi edilizi;
 - f) l'unicità del procedimento e del titolo abilitativo per la realizzazione e modifica degli impianti produttivi di beni e servizi e per l'esercizio delle attività produttive, ai sensi della legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (Legge Finanziaria 2008), articolo 1, commi dal 16 al 32;
 - g) la gestione telematica dei procedimenti abilitativi e delle inerenti comunicazioni tra cittadino, imprese e amministrazioni pubbliche.
3. L'attività edilizia è esercitata nel rispetto:
 - a) dei diritti pubblici e privati;
 - b) delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- c) delle ulteriori normative di settore, dell'ordinamento regionale, statale ed europeo aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
- 4. Sono fatte salve le procedure e le modalità di verifica in materia di sicurezza e di salute da attuarsi nei cantieri, secondo la normativa vigente.
 - 5. Il presente titolo raccoglie in un unico compendio normativo la disciplina di settore, in applicazione dei principi di economicità, efficacia e pubblicità dei procedimenti amministrativi, con particolare riferimento:
 - a) ai titoli abilitativi;
 - b) alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni; Il presente titolo disciplina altresì:
 - c) il recupero ai fini abitativi degli edifici esistenti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di migliorare l'uso degli edifici medesimi;
 - d) la diffusione di soluzioni tecniche che contribuiscano al miglioramento ambientale degli edifici e al risparmio energetico;
 - e) l'adozione di tecniche edilizie conformi ai criteri di sviluppo sostenibile per ridurre il consumo delle risorse naturali e migliorare la qualità ed il comfort degli ambienti di vita e di lavoro.
 - 6. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
 - 7. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui alla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (Legge Finanziaria 2008), articolo 1, commi dal 16 al 32 in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.
 - 8. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), disciplinano l'attività edilizia.

Art. 2. Semplificazione dell'attività edilizia

- 1. La presente legge persegue la semplificazione dell'attività edilizia, attraverso:
 - a) il potenziamento della funzione dello Sportello unico per l'edilizia (SUE), quale unico interlocutore ai fini del rilascio dei titoli edilizi, estendendo all'attività edilizia libera e a tutti i titoli abilitativi la sua competenza a richiedere, alle altre amministrazioni e organismi competenti,



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ogni atto di assenso, comunque denominato, necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio;

- b) la previsione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e della certificazione di tecnico accreditato (CTA), quale procedimento di semplificazione rispetto al permesso di costruire;
- c) la previsione di casi di attività edilizia libera che possono essere attuati senza alcun titolo abilitativo;
- d) la possibilità di ricorrere alla proroga del termine per l'inizio e la ultimazione dei lavori;
- e) la funzione della Regione di coordinamento tecnico e di supporto agli operatori, per assicurare: la standardizzazione delle pratiche edilizie in tutto il territorio regionale, attraverso la modulistica unificata e l'individuazione della documentazione essenziale da presentare a corredo dei diversi titoli edilizi e degli atti del relativo procedimento; la parificazione della somma forfettaria per spese istruttorie dovuta in caso di rilascio della valutazione preventiva; modalità comuni per la definizione del campione delle pratiche da assoggettare a controllo di merito a fine lavori;
- f) la distinzione tra documentazione essenziale che deve essere necessariamente presentata a corredo della domanda di permesso di costruire e della SCIA, da quella che il soggetto può presentare prima dell'inizio lavori, e quella che può riservarsi di presentare alla fine dei lavori;
- g) la previsione dell'immediata utilizzabilità degli immobili di cui sia stata completata la realizzazione, in attesa del rilascio del certificato di conformità edilizia-agibilità, e la specificazione della possibilità della certificazione di agibilità parziale, per singole unità immobiliari o per porzioni dell'edificio;
- h) la razionalizzazione dei controlli dell'attività edilizia, da operarsi in due fasi: all'atto della formazione del titolo abilitativo, per la verifica dell'esistenza dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio; a fine lavori ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia-agibilità;
- i) la previsione di una maggiore responsabilizzazione dei tecnici professionisti.

Art. 3. Gestione telematica dei procedimenti edilizi

1. La Regione promuove la realizzazione di un sistema integrato per la dematerializzazione e la gestione telematica dei procedimenti edilizi e catastali con l'interconnessione delle amministrazioni pubbliche e degli operatori privati coinvolti, in coordinamento con gli omologhi programmi di semplificazione dei procedimenti e standardizzazione della modulistica, previsti dalla normativa statale, istituendo una banca dati unica regionale mantenuta costantemente aggiornata dalla Regione.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Art. 4. Sportello unico per l'edilizia

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo n. 267 del 2000, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.
2. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive SUAP definita dalla legge regionale n. 3 del 2008.
3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.
4. Tale ufficio provvede, in particolare:
 - a) alla ricezione delle SCIA, delle CTA e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, decreto legislativo n. 42 del 2004;
 - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente titolo, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge n. 241 del 1990, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico.
5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990 gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:
- a) il parere dell'Azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da una dichiarazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;
 - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
 - c) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della Regione, per le costruzioni in zone sismiche;
 - d) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare);
 - e) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374 (Riordinamento degli istituti doganali e revisione delle procedure di accertamento e controllo in attuazione delle direttive n. 79/695/CEE del 24 luglio 1979 e n. 82/57/CEE del 17 dicembre 1981, in tema di procedure di immissione in libera pratica delle merci, e delle direttive n. 81/177/CEE del 24 febbraio 1981 e n. 82/347/CEE del 23 aprile 1982, in tema di procedure di esportazione delle merci comunitarie);



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- f) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del Codice della Navigazione;
 - g) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;
 - h) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
 - i) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
 - j) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette).
6. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede alla trasmissione telematica della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.
7. In caso di attività edilizia libera soggetta a comunicazione, a SCIA e a CTA lo Sportello unico svolge la medesima attività di cui ai commi precedenti su istanza dei privati interessati. La Regione stipula apposite convenzioni con gli enti diversi dall'amministrazione comunale competenti al rilascio delle autorizzazioni o altri atti di assenso comunque denominati richiesti, al fine di semplificare e accelerare le modalità di rilascio dei medesimi atti.

Art. 5. Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente titolo si intendono per:



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo», gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tra gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono da intendersi anche quelli di ripristino tipologico volti alla ricostituzione di edifici la cui preesistenza sia desumibile da documentazione e cartografia storica, dal catasto o da specifico repertorio fotografico, anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo.
- d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera e.6);
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;
 - 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato.
- f) «interventi di ristrutturazione urbanistica», quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; «demolizione», gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne;
- g) «recupero e risanamento delle aree libere», gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità;

- h) «significativi movimenti di terra», i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti;
 - i) «opere interne» quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nei centri di antica e prima formazione identificati dal PPR, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.
2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Capo II. Titoli abilitativi

Art. 6. Attività edilizia libera

1. Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque fatta salva l'acquisizione di altri pareri, autorizzazioni o nulla-osta previsti da altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo edilizio e senza alcuna comunicazione:
- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - f) sistemazione di elementi di arredo in aree pertinenziali degli edifici;
 - g) barbecue di minime dimensioni, i pergolati e i grigliati;
 - h) muri di cinta e cancellate;
 - i) l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale;
 - j) le aree ludiche senza fini di lucro;
 - k) il mutamento di destinazione d'uso secondo le previsioni dell'articolo 24, comma 6.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione di inizio lavori, anche per via telematica, da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi comprese le opere interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, quali rampe o ascensori esterni, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili ricadenti negli insediamenti storici individuati dal PPR e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali;
 - c) le opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - d) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapeдини interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta e approvvigionamento delle acque, locali tombati;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- e) interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), articolo 11, comma 3;
 - f) le modifiche interne di carattere edilizio all'interno della superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
 - g) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
 - h) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - i) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere qualora non si determini aumento del carico urbanistico.
3. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) ed g), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale o loro forme associative una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera g), sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma. Gli interessati, prima della comunicazione, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'articolo 4, comma 7, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio. La comunicazione di inizio lavori è immediatamente efficace a seguito di regolare deposito e i lavori possono essere iniziati immediatamente.
4. Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui al comma 2, lettera b), possono comportare deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati e dai confini stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.

Art. 7. Titoli abilitativi

1. Fuori dai casi di attività edilizia libera di cui all'articolo precedente, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

2. I titoli abilitativi sono la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), la certificazione di tecnico accreditato (CTA) e il permesso di costruire. La certificazione di tecnico accreditato (CTA) è ammissibile per i Comuni, o loro forme associative, con popolazione superiore ai 10.000 abitanti che si avvalgono della possibilità di istituire l'elenco comunale dei tecnici accreditati di cui all'articolo 11. I titoli abilitativi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali e non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
3. I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:
 - a) dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;
 - b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;
 - c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
 - d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.
4. Nei casi in cui per la formazione del titolo abilitativo o per l'inizio dei lavori la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati e adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo del titolo, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. Il presente comma non trova applicazione relativamente:
 - a) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;
 - b) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco;
 - c) agli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche;
 - d) agli atti imposti dalla normativa comunitaria.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

5. L'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa nei casi di cui all'articolo 90, comma 10, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

Art. 8. Procedure abilitative speciali

1. Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo ma a sola comunicazione all'amministrazione comunale competente le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti.
2. La Regione, con atto di indirizzo, può individuare le informazioni circa gli elementi essenziali delle opere pubbliche di cui al comma 1 da comunicare all'amministrazione comunale, al fine di assicurare la conoscenza delle realizzazioni e delle trasformazioni del patrimonio pubblico.
3. Sono fatte salve la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, che riguarda la modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE), e la comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile, nonché ogni altra procedura autorizzativa edilizia speciale prevista dalle discipline settoriali che consente la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Art. 9. Requisiti delle opere edilizie

1. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza idrogeologica, di salubrità, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche.
2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente, quali misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 11, commi 1 e 2, del decreto legislativo n. 115 del 2008:
 - a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:
 - 1) per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;
 - 2) per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura di 25 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Art. 10. Atti regionali di indirizzo e coordinamento

1. La Regione, allo scopo di orientare e coordinare l'attività edilizia del territorio, di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, sentite le associazioni degli Enti Locali e gli ordini professionali, emana specifici atti di indirizzo e coordinamento (AIC).
2. L'Assessore competente in materia di governo del territorio trasmette alla Giunta Regionale la proposta degli atti di indirizzo e coordinamento che, approva preliminarmente e la trasmette al Consiglio regionale che, sentito il Consiglio delle autonomie locali, ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale 17 gennaio 2005, n. 1 (Istituzione del Consiglio delle autonomie locali e della Conferenza permanente Regione-enti locali), li approva.
3. Entro centottanta giorni dall'approvazione, i contenuti degli atti di cui al comma 1 sono recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili.
4. In caso di inerzia dell'Amministrazione nel rispetto dei termini procedurali previsti dal precedente comma 3 si applica la disciplina prevista dall'articolo 52.
5. Gli atti di indirizzo e coordinamento definiscono, tra l'altro:
 - a) il modello unico regionale della richiesta di permesso di costruire, della SCIA, e di ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;
 - b) l'elenco della documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire, alla SCIA e alla CTA, alla comunicazione di fine dei lavori e ad ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;
 - c) l'elenco dei progetti particolarmente complessi che possono comportare il raddoppio dei tempi istruttori;
 - d) i criteri generali per la determinazione della somma forfettaria dovuta per il rilascio della valutazione preventiva;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- e) le modalità di definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo dopo la fine dei lavori;
 - f) i requisiti edilizi igienico-sanitari degli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute;
 - g) il sistema di formazione e gestione dell'elenco comunale dei tecnici accreditati ai fini della CTA.
6. In particolare, l'atto di indirizzo e coordinamento inerente l'elenco dei documenti da allegare alla richiesta di permesso, alla SCIA e alla CTA deve prevedere:
- a) gli elaborati costitutivi del progetto, tra cui, in caso di interventi sull'esistente, quelli rappresentativi dello stato di fatto e dello stato legittimo degli immobili oggetto dell'intervento;
 - b) i contenuti della dichiarazione con la quale il professionista abilitato assevera analiticamente che l'intervento rientra in una delle fattispecie soggette al titolo abilitativo presentato e che l'intervento è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9;
 - c) la distinzione tra la documentazione essenziale, obbligatoria per la presentazione dell'istanza di permesso e della SCIA, quella richiesta per l'inizio dei lavori e quella che il progettista può riservarsi di presentare a fine lavori.

Art. 11. Certificazione di tecnico accreditato (CTA)

1. I Comuni, o loro forme associative, con popolazione superiore ai 10.000 abitanti possono istituire, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità, un elenco comunale di tecnici accreditati in possesso dei necessari requisiti professionali, organizzativi e di idonea conoscenza delle normative edilizie, urbanistiche e paesaggistiche vigenti nel territorio comunale e delle relative procedure, ai quali affidare la gestione diretta degli adempimenti tecnici e amministrativi relativi alla realizzazione degli interventi indicati nell'articolo 15. Il suddetto elenco, da aggiornare e verificare annualmente, identifica i singoli professionisti che, nel rispetto delle rispettive competenze professionali, possono operare mediante CTA nel territorio comunale o in quello dei comuni associati e che, in tale funzione, sono considerati quali incaricati di pubblico servizio.
2. Il tecnico progettista e direttore dei lavori degli interventi di cui all'articolo 15 allega alla certificazione di tecnico accreditato (CTA) i dati identificativi dell'impresa responsabile della realizzazione dei lavori. La certificazione di tecnico accreditato (CTA) è corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il tecnico accreditato assevera che l'intervento da realizzare è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 15 ed è corredata altresì dalle autorizzazioni e dagli atti di assenso, comunque denominati, o dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio di cui all'articolo 4, comma 5, dai documenti richiesti per iniziare i lavori, nonché dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto. Il tecnico accreditato, prima della trasmissione della certificazione di tecnico accreditato (CTA), può richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'articolo 4, comma 7, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio. Lo Sportello unico acquisita la CTA provvede contestualmente a vidimarla e ad inserirla nel registro Comunale delle CTA, pubblicato sul sito istituzionale. La CTA inserita nel registro è titolo abilitativo, immediatamente efficace.

3. I Comuni o loro forme associative di cui al comma 1, sono obbligati ad effettuare trimestralmente controlli a campione almeno sul trenta per cento sul totale delle CTA pervenute e nel caso in cui rilevino la falsità o mendacia delle asseverazioni, delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni o degli atti di notorietà allegati alla comunicazione ovvero rilevino la non corretta applicazione delle normative edilizie vigenti, provvedono a sospendere il tecnico accreditato dall'elenco comunale per periodi temporali da un minimo di tre mesi fino a un anno ovvero, nel caso di recidiva per almeno tre situazioni, provvedono alla esclusione dall'elenco fino a tre anni. In ogni caso, i Comuni o loro forme associative di cui al comma 1 possono adottare provvedimenti di divieto di prosecuzione dei lavori, qualora ancora in corso, in caso di pericolo di grave danno per il patrimonio storico artistico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o per la difesa nazionale, previo motivato accertamento, in contraddittorio con il tecnico che ha trasmesso la CTA, dell'impossibilità di tutelare i beni e gli interessi protetti mediante conformazione dell'intervento alla normativa vigente.
4. Gli interventi oggetto della CTA devono iniziare entro sei mesi dalla data della sua trasmissione e devono concludersi entro tre anni dalla stessa data. Decorsi tali termini, in assenza di trasmissione di proroga di cui al comma 5, la CTA decade di diritto per le opere non eseguite. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova CTA.
5. Il termine di inizio e quello di conclusione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla loro scadenza, con trasmissione di motivata comunicazione da parte del tecnico accreditato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del tecnico accreditato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.
6. Riguardo agli interventi di cui all'articolo 15, l'interessato o il tecnico accreditato, provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.
7. Gli estremi della CTA sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere

Art. 12. Disciplina della SCIA



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

1. La SCIA è presentata allo sportello unico dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare è compreso nelle tipologie di intervento di cui all'articolo 15.
2. La SCIA è corredata altresì dalle autorizzazioni e dagli atti di assenso, comunque denominati, o dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio di cui all'articolo 4, comma 5, dagli elaborati tecnici e dai documenti richiesti per iniziare i lavori, nonché dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto. Gli interessati, prima della presentazione della SCIA, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali autorizzazioni ed atti di assenso ai sensi dell'articolo 4, comma 7, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.
3. Nella SCIA è elencata la documentazione progettuale che gli interessati si riservano di presentare alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 10, comma 6.
4. Entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della SCIA, lo Sportello unico verifica la completezza della documentazione e delle dichiarazioni prodotte o che il soggetto si è riservato di presentare, ai sensi del comma 3, e:
 - a) in caso di verifica negativa, comunica in via telematica all'interessato e al progettista l'inefficacia della SCIA;
 - b) in caso di verifica positiva, trasmette in via telematica all'interessato e al progettista la comunicazione di completezza documentale della SCIA. La SCIA è efficace a seguito di tale comunicazione di completezza documentale e comunque decorso il termine di dieci giorni lavorativi dalla sua presentazione, in assenza di comunicazione della verifica negativa, e i relativi lavori possono essere immediatamente iniziati.
5. Entro i trenta giorni successivi alla presentazione della SCIA, lo Sportello unico verifica la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento del controllo a campione qualora le risorse organizzative non consentano di eseguire il controllo sistematico delle SCIA.
6. Il termine dei trenta giorni può essere sospeso una sola volta per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

7. Ove rilevi che sussistono motivi di contrasto con la disciplina vigente preclusivi dell'intervento, lo Sportello unico vieta la prosecuzione dei lavori, ordinando altresì il ripristino dello stato delle opere e dei luoghi e la rimozione di ogni eventuale effetto dannoso.
8. Nel caso in cui rilevi violazioni della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 1, che possono essere superate attraverso la modifica conformativa del progetto, lo Sportello unico ordina agli interessati di predisporre apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente tale termine, lo Sportello unico assume i provvedimenti di cui al comma 7.
9. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi di esso nel caso in cui si rilevi la falsità o mendacia delle asseverazioni, delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni o degli atti di notorietà allegati alla SCIA.
10. Lo Sportello unico adotta i medesimi provvedimenti di cui al comma 9 anche in caso di pericolo di danno per il patrimonio storico artistico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o per la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare i beni e gli interessi protetti mediante conformazione dell'intervento alla normativa vigente. La possibilità di conformazione comporta l'applicazione di quanto disposto dal comma 8.
11. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico segnala altresì agli interessati le eventuali carenze progettuali circa le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici e degli impianti che risultino preclusive al fine del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
12. Nei restanti casi in cui rilevi, dopo la scadenza del termine di cui al comma 5, motivi di contrasto con la disciplina vigente, lo Sportello unico può assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241 del 1990.
13. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, dalla legge regionale e dalla legislazione di settore, in tutti i casi in cui lo Sportello unico accerti la violazione della disciplina dell'attività edilizia.

Art. 13. SCIA con inizio dei lavori differito

1. Nella SCIA l'interessato può dichiarare che i lavori non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo, di cui all'articolo 12, commi da 4 a 8, ovvero può indicare una data successiva di inizio lavori, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

2. Qualora nella SCIA sia dichiarato il differimento dell'inizio dei lavori, l'interessato può chiedere che le autorizzazioni e gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento siano acquisiti dallo Sportello unico ai sensi dell'articolo 4, comma 7. In tale caso, i trenta giorni per il controllo di cui all'articolo 12, comma 5, decorrono dal momento in cui lo Sportello unico acquisisce tutti gli atti di assenso necessari.
3. La SCIA con inizio dei lavori differito è efficace dalla data indicata ai sensi del comma 1 o dal conseguimento di tutti gli atti di assenso di cui al comma 2.

Art. 14. Validità della SCIA

1. I lavori oggetto della SCIA devono iniziare entro un anno dalla data della sua efficacia e devono concludersi entro tre anni dalla stessa data. Decorsi tali termini, in assenza di proroga di cui al comma 2, la SCIA decade di diritto per le opere non eseguite. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova SCIA.
2. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.
3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai relativi documenti, e dalla comunicazione di regolare deposito della documentazione di cui al comma 4, lettera b), dell'articolo 12, ove rilasciata. L'interessato può motivatamente richiedere allo Sportello unico la certificazione della mancata assunzione dei provvedimenti di cui all'articolo 12, commi 7 e 8, entro il termine di trenta giorni per lo svolgimento del controllo sulla SCIA presentata.
4. Gli estremi della SCIA sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere.

Art. 15. Interventi soggetti a SCIA o a CTA

1. Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque fatta salva l'acquisizione di altri pareri, autorizzazioni o nulla-osta previsti da altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, sono obbligatoriamente subordinati a SCIA o a CTA, tutti gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'articolo 6 e non soggetti a permesso di costruire di cui all'articolo 16, tra cui, in particolare:
 - a) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, e quelli di riutilizzo dei piani seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra, nei casi e nei limiti di cui agli previsti dagli articoli 15 e 15 bis 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);
 - c) gli interventi di nuova costruzione all'interno di aree pianificate mediante piani attuativi e interventi di nuova costruzione fino a un volume urbanistico complessivo pari a 700 mc, con esclusione degli interventi ricadenti all'interno dei centri di antica e prima formazione individuati dal PPR;
 - d) gli interventi di nuova costruzione fino a 3.000 mc in aree agricole, con esclusione di quelli ricadenti all'interno di beni paesaggistici;
 - e) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere qualora si determini aumento di carico urbanistico;
 - f) le varianti in corso d'opera di permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute titolo abilitativo;
 - g) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile, non classificabili come nuova costruzione ai sensi dell'articolo 5;
 - h) la realizzazione di parcheggi, anche nel sottosuolo, da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);
 - i) le opere di demolizione parziale ed integrale di manufatti esistenti, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
 - j) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione.
 - k) i significativi movimenti di terra di cui all'articolo 5;
 - l) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo o di stoccaggio a cielo aperto.
2. Gli strumenti urbanistici possono individuare aree nelle quali limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera b), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Art. 16. Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono subordinati a permesso di costruire:
 - a) gli interventi di nuova costruzione con esclusione di quelli di nuova costruzione soggetti a SCIA o CTA, di cui all'articolo 15, comma 1, lettere b) e c);
 - b) gli interventi di ripristino tipologico, di cui all'articolo 5, lettera c), ultimo capoverso;
 - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 17. Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, va presentata allo Sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri che l'intervento è compreso nelle tipologie elencate nell'articolo 16 e che è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 1, in particolare agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica.
2. Nella domanda per il rilascio del permesso di costruire è elencata la documentazione progettuale che il richiedente si riserva di presentare prima dell'inizio lavori o alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 10, comma 6.
3. Lo Sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge n. 241 del 1990. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa.
4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

termine di cui al comma 4, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 4.

6. Il termine di cui al comma 4 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
7. Se entro il termine di cui al comma 4 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990.
8. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 4. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 7, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge n. 241 del 1990, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.
9. I Comuni con popolazione superiore a 25.000 abitanti possono identificare le tipologie di progetti particolarmente complessi per i quali termini di cui ai commi 4 e 6 sono raddoppiati. I medesimi termini sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 10, comma 5.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

10. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, il proponente può attivare la procedura di cui all'articolo 52.
11. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 8 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge n. 241 del 1990. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge n. 241 del 1990. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo n. 42 del 2004.
12. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 18. Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con motivata comunicazione da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello unico, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo permesso di costruire per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

6. Il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso.

Art. 19. Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica, fermo restando in ogni caso il rispetto dei relativi valori massimi stabiliti nella normativa regionale.

Art. 20. Valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello unico una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. I contenuti della relazione sono stabiliti dal Regolamento edilizio, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.
2. La valutazione preventiva è formulata dallo Sportello unico entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione.
3. I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica.
4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune, in relazione alla complessità dell'intervento in conformità ai criteri generali stabiliti dall'atto di indirizzo e coordinamento di cui all'articolo 10, comma 5.

Art. 21. Varianti in corso d'opera

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, fatto salvo quanto previsto all'articolo 15, comma 1, lettera f), sono soggette a nuovo permesso di costruire.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, e possono essere attuate solo dopo aver adempiuto le eventuali procedure abilitative prescritte dalle norme per la riduzione del rischio sismico, dalle norme sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative settoriali.
3. La SCIA o la CTA, nell'ipotesi di cui all'articolo 15, comma 1, lettera f), possono essere presentate allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie e contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
4. La mancata presentazione della SCIA o della CTA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.
5. La SCIA o la CTA per varianti in corso d'opera costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e possono comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.

Capo III. Agibilità edifici

Art. 22. Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la SCIA o la CTA, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano).

5. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:
 - a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
 - b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
6. Nei casi di rilascio del certificato di agibilità parziale di cui al comma 5, prima della scadenza del termine entro il quale l'opera deve essere completata, lo stesso certificato è prorogato per una sola volta di tre anni.

Art. 23. Procedimento per il rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la SCIA o CTA, o i loro successori o aventi causa, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
 - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
 - b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia), ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge n. 241 del 1990.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
 - a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;
 - b) certificato del competente ufficio tecnico della Regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui all'articolo 62 decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;
 - c) la documentazione indicata al comma 1;
 - d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 e all'articolo 82 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d), del presente articolo, e del parere dell'ASL, il medesimo presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
 - a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
 - b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Art. 24. Mutamento di destinazione d'uso

1. Gli strumenti di pianificazione urbanistica individuano nei diversi ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso compatibili degli immobili.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto a SCIA o CTA se comporta aumento di carico urbanistico; a sola comunicazione di cui all'articolo 6, comma 2, se non comporta tale effetto urbanistico. Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
4. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito al comma 7, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, o nel caso di spazi da destinare allo scopo di superficie inferiore a 10 metri quadrati gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti sono destinati alla realizzazione di nuove aree da adibire a parcheggio.
5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
6. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento di destinazione d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati.
7. Gli interventi determinano un incremento del carico urbanistico nel caso vi sia:



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;
- c) un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali.

Titolo II. VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, RESPONSABILITÀ E SANZIONI

Capo I. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità

Art. 25. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani), o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 (Conversione in legge con modificazioni del Regio Decreto 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici), nonché delle aree di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 13 e 14 del decreto legislativo n. 42 del 2004 o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte Terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, il Soprintendente, su richiesta della Regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica).

3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 26. Vigilanza su opere di amministrazioni statali

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 25, il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato articolo 25.

Art. 27. Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a SCIA o CTA

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di SCIA o CTA, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli n. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Capo II. Sanzioni

Art. 28. Lottizzazione abusiva

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.
3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dallo Sportello unico entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

5. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.
6. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.
7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 27, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 29, comma 8.
9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.
10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Art. 29. Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 30, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.
3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
4. L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.
7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione dell'inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 25, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 25, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

9. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 15, comma 1, lettere c) e d), per la cui realizzazione è prevista la SCIA o la CTA.

Art. 30. Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 29, le variazioni essenziali ricorrono esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:
- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto assessoriale 2266/U del 1983;
 - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
 - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
 - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 31. Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di SCIA o CTA o in totale difformità

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 15, comma 1, lettera b) eseguiti in assenza di SCIA o CTA o in totale difformità da esse, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato,



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con l'esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro.
4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nei centri di antica e prima formazione individuati dal PPR, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.
5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 29, comma 8.
6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

Art. 32. Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, dalla SCIA e dalla CTA

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge n. 392 del 1978, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 15, comma 1, lettere b) c) d) eseguiti in parziale difformità dalla SCIA o dalla CTA.
4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Art. 33. Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 26 di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.
2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.
3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.
4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 15 eseguiti in assenza di SCIA o CTA, ovvero in totale o parziale difformità dalla stessa.

Art. 34. Accertamento di conformità e accertamento di conformità per norma sopravvenuta

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA o CTA nelle ipotesi di cui all'articolo 15, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 29, comma 3, 31, comma 1, 32, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda ovvero qualora l'intervento, anche se non risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso, sia conforme a nuova norma urbanistica ed edilizia intervenuta tra la realizzazione dell'intervento e la data di presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 35. Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA o CTA e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 15, esclusi quelli di cui al comma 1, lettere b) c) d), in assenza o in difformità dalla SCIA o dalla CTA comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.
2. Quando le opere realizzate in assenza di SCIA o CTA consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'articolo 5, lettera c), eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nei centri di antica e prima formazione individuati dal PPR, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.
4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda ovvero qualora l'intervento, anche se non risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso, sia conforme a nuova norma urbanistica ed edilizia intervenuta tra la realizzazione dell'intervento e la data di presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
5. Fermo restando quanto previsto rispettivamente dall'articolo 12, comma 7 e dall'articolo 11, comma 3, la SCIA o la CTA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
6. La mancata SCIA o CTA non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 29, 31, 32, 33 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 34.

Art. 36. Interventi eseguiti in base a permesso annullato

1. In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.
2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 34.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 15, comma 1, lettere b) c) d), in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

Art. 37. Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i titoli abilitativi che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione.
2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.
3. In pendenza delle procedure di annullamento la Regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.
4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, va adottato il provvedimento di demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi di cui all'articolo 15, comma 1, lettere b) c) d), non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della SCIA o di trasmissione della CTA, fatte salve comunque le previsioni di cui agli articoli 35 e 36.

Art. 38. Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione

1. In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la Regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.
2. Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori. Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al comune.
3. La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottati le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.
4. Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, all'esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la Regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.
5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 15, comma 1, lettere b) c) d), realizzati in assenza di SCIA o CTA o in contrasto con queste o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività o di trasmissione della CTA.

Art. 39. Demolizione di opere abusive

1. In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

2. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.
3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.
4. Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della Difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.
5. È in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

Titolo III. SOSTENIBILITÀ E QUALITÀ ARCHITETTONICA

Art. 40. Incentivazione e promozione della bioedilizia, del rendimento energetico nell'edilizia e dell'utilizzo di materiali tipici della tradizione locale

1. La Regione, per il conseguimento dei fini di cui alla presente legge, in aggiunta alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008) e in attuazione della direttiva 2006/32/CE del 5 aprile 2006, relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e dei servizi energetici, adotta misure di promozione, incentivazione e sostegno a favore dei comuni che introducono nei propri strumenti di pianificazione disposizioni finalizzate a promuovere e sostenere gli interventi di bioedilizia e di miglioramento del rendimento energetico nell'edilizia, che presentino le caratteristiche di:
 - a) favorire il risparmio energetico e l'utilizzo delle fonti rinnovabili;
 - b) utilizzare le tecniche costruttive ed i materiali tipici della tradizione locale, quali ladiri e pietre locali;
 - c) avvalersi dell'utilizzo di materiali da costruzione, di componenti, impianti e arredi che non comportino l'emissione di gas tossici, l'emissione di particelle e radiazioni o gas pericolosi e l'inquinamento delle falde acquifere e del suolo;
 - d) privilegiare l'impiego di materiali e manufatti di cui sia possibile il riutilizzo e la cui produzione avvenga sulla base di processi produttivi a basso consumo energetico;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- e) consentire il conseguimento degli obiettivi di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, in attuazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).
2. La Giunta regionale, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, approva un atto di indirizzo e coordinamento contenente i criteri tecnici fondamentali che i comuni devono seguire per attribuire effettivo carattere di sostenibilità e riconoscibilità ambientale ai singoli progetti e piani attuativi. Tali criteri sono individuati fornendo una chiara specificazione tecnica che individui i necessari supporti ai seguenti settori:
- a) utilizzo di materiali che per produzione e smaltimento siano i più naturali possibili e adozione di sistemi capaci di disperdere il gas radon, qualora presente;
- b) utilizzo di tecniche costruttive e di materiali tipici della tradizione locale o con essi compatibili;
- c) adozione di impianti che riducano al massimo la presenza di campi elettromagnetici e di impianti e tecnologie che assicurino il massimo conseguimento di isolamento termico e la conseguente riduzione del fabbisogno termico;
- d) utilizzo di impianti che consentano una significativa riduzione del prelievo di acqua potabile con la predisposizione delle reti idriche duali;
- e) utilizzo di prodotti di finitura coloranti e protettivi suscettibili di non rilasciare nell'ambiente interno ed esterno sostanze inquinanti.
3. I comuni, al fine di incentivare e sostenere gli interventi di bioedilizia e di rendimento energetico nell'edilizia, possono, in aggiunta alle agevolazioni di cui alla legge n. 244 del 2007, per gli interventi realizzati secondo le tecniche individuate dall'atto di indirizzo e coordinamento di cui al comma 2, possono prevedere:
- a) una riduzione del contributo di costruzione fino al 20 per cento;
- b) lo scomputo, nel rispetto dei limiti di piano, dei volumi tecnici e del maggiore spessore, eccedente i 30 centimetri, delle murature perimetrali e dei solai intermedi degli edifici che contribuiscono in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica;
- c) l'assimilazione totale a "volume tecnico" delle volumetrie abitabili, ma strettamente funzionali al conseguimento del guadagno solare passivo mediante la realizzazione delle serre solari.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

4. La Regione, al fine di sostenere ed incentivare il recupero, valorizzazione, tutela e sostegno delle strutture insediative realizzate con l'utilizzo di materiali tipici del patrimonio architettonico regionale (quali ladiri e pietre locali) assicura:
 - a) priorità, nella predisposizione dei programmi di intervento regionali, ai sensi della legge regionale 13 ottobre 1998, n. 29 (Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna) e successive modifiche, agli interventi di recupero primario realizzati con l'utilizzo di tali materiali tipici;
 - b) priorità, nella predisposizione del programma straordinario di cui all'articolo 8, comma 24, della legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (legge finanziaria 2008), per gli interventi di recupero, ristrutturazione e acquisto realizzati con l'utilizzo di tali materiali tipici.
5. La Regione, inoltre, nell'ambito dei programmi di cui al comma 4, promuove studi, ricerche e progetti finalizzati al recupero dei saperi, delle arti e delle tecniche professionali legati all'utilizzo dei materiali tipici regionali e alla bioedilizia.

Art. 41. Qualità architettonica

1. La Regione promuove la predisposizione di manuali sulle culture abitative della Sardegna a valenza territoriale, perseguendo obiettivi di elevata qualità architettonica per l'inserimento armonioso delle nuove costruzioni nel contesto urbano e paesaggistico e di adeguatezza dei criteri di ristrutturazione e restauro degli edifici nelle aree e nuclei storici.
2. Sulla base delle previsioni contenute in tali manuali, gli strumenti di pianificazione comunale o intercomunale promuovono modalità costruttive orientate al risparmio energetico e al comfort abitativo naturale e formulano specifiche prescrizioni inerenti le tecniche costruttive, i materiali utilizzabili ed i colori ammissibili nonché individuano idonei provvedimenti volti a contrastare il fenomeno del mancato completamento degli edifici.
3. Gli strumenti di pianificazione comunale o intercomunale disciplinano, inoltre, tutti gli interventi di configurazione dello spazio urbano, quali impianti di illuminazione e arredi, atti a valorizzare i caratteri identitari del contesto e assicurarne la coerenza paesaggistica. Incentivano l'incremento delle dotazioni di verde pubblico e privato a carattere ornamentale, prevedendo l'acquisizione di aree libere interne ai contesti urbanizzati.

Art. 42. Disposizioni urbanistiche a favore di persone con disabilità grave

1. Il comune, al fine di assicurare la massima fruibilità degli spazi esistenti destinati alla prima casa da parte di persone con disabilità grave, così come certificato ai sensi della legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) e



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

successive modifiche può, anche in deroga agli indici di zona previsti dai vigenti strumenti urbanistici, consentire:

- c) nelle abitazioni unifamiliari uni-immobiliari, un ampliamento volumetrico fino ad un massimo di 120 metri cubi, realizzato in aderenza all'edificio esistente; qualora questo sia ricompreso in una zona A, ai sensi del previgente decreto assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983, la richiesta di ampliamento è accompagnata dalla redazione di uno studio particolareggiato del comparto interessato;
 - d) nelle abitazioni pluri-immobiliari, un ampliamento volumetrico mediante la chiusura di verande con strutture precarie; la richiesta di ampliamento è accompagnata dalla redazione di uno studio relativo agli effetti sulla stabilità e sulla statica dei nuovi interventi sull'edificio esistente.
2. La domanda per il rilascio del titolo abilitativo è, inoltre, corredata da:
- e) una certificazione medica rilasciata dalla competente azienda sanitaria, attestante la situazione di handicap grave non reversibile, ai sensi dell'articolo 3, comma 3 della legge n. 104 del 1992, e successive modifiche, della persona residente nell'immobile oggetto della richiesta;
 - f) il progetto di nuovo volume che evidenzia le soluzioni tecniche adottate e giustifichi la necessità delle specifiche finalità dell'intervento;
 - g) la dichiarazione di non aver già ottenuto la concessione di tale incremento volumetrico in altro immobile sito in Sardegna.
3. All'atto del rilascio del titolo abilitativo sulle nuove volumetrie di cui al comma 2, lettera b), è istituito un vincolo quinquennale di divieto di mutamento di destinazione d'uso, alienazione e locazione a soggetti diversi dalle persone con disabilità grave, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.
4. Durante il quinquennio, per sopravvenute esigenze, il proprietario dell'abitazione o i suoi eredi possono presentare istanza di revoca del provvedimento abilitativo con conseguente cancellazione del vincolo, al fine di cedere, locare o mutare la destinazione d'uso dell'abitazione. La revoca è concessa previo accertamento dell'effettiva rimozione o demolizione delle opere realizzate.
5. L'istruttoria delle pratiche relative all'esecuzione delle opere di ampliamento assume carattere di assoluta priorità e l'istanza presentata deve, comunque, ottenere riscontro entro sessanta giorni dalla sua presentazione, trascorsi inutilmente i quali, si intende accolta.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Titolo IV. NORME PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 43. Utilizzo del patrimonio edilizio e recupero dei sottotetti

1. La Regione Sardegna promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone urbanistiche A (Centri storici), B (Completamento residenziale) e C (Espansione residenziale) ed E di cui al previgente decreto 2266/U del 1983 con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.
2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente alla data di entrata in vigore della presente legge.
3. Si definiscono sottotetti i volumi compresi tra la chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello abitabile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto.
4. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 5.
5. Il recupero abitativo dei sottotetti anche ottenuti mediante la realizzazione di un solaio intermedio è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a metri 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, ulteriormente ridotta a metri 2,20 per spazi accessori dei servizi. Per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a metri 2,20 per spazi ad uso abitazione e a metri 2,00 per accessori e servizi nel caso specifico di sottotetto ottenuto con solaio intermedio sono rispettate tali altezze. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Il calcolo dell'altezza media ponderale viene effettuato dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.
6. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, nonché, nelle sole zone B, sono ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui al comma 5. Il recupero abitativo dei sottotetti nelle sole zone territoriali omogenee B di cui al previgente decreto 2266/U del 1983 è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti; in ogni caso l'altezza interna massima al colmo e alla gronda è fissata rispettivamente in 3,50 metri e in 2,20 metri.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

7. Gli interventi previsti nel presente articolo sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, o nel caso di spazi da destinare allo scopo di superficie inferiore a 10 metri quadri gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti sono destinati alla realizzazione di nuove aree da adibire a parcheggio.
8. Le disposizioni del presente articolo non si applicano negli ambiti territoriali per i quali i comuni, con motivata deliberazione del consiglio comunale, ne abbiano disposto l'esclusione.

Art. 44. Riutilizzo dei piani pilotis e dei piani terra

1. La Regione promuove il recupero a fini abitativi dei piani pilotis e dei locali siti al piano terra localizzati nelle zone territoriali omogenee B (completamento residenziale) e C (espansione residenziale) di cui al previgente decreto 2266/U del 1983, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano, anche mediante il superamento degli indici volumetrici massimi previsti dagli strumenti urbanistici e dalla normativa vigente, a condizione che i piani pilotis e i locali siti al piano terra siano esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 21 del 21 novembre 2011, abbiano un'altezza minima non inferiore a metri 2,40 e rispettino le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti l'agibilità previste dai vigenti regolamenti.
3. Il recupero a fini abitativi di cui al presente articolo è, comunque, vietato nelle aree dichiarate, ai sensi del vigente Piano stralcio per l'assetto idrogeologico, di pericolosità elevata o molto elevata ovvero in aree di pericolosità da frana elevata o molto elevata e nelle altre aree che i Comuni identificano mediante specifica deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Gli interventi previsti nel presente articolo sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, o nel caso di spazi da destinare allo scopo di superficie inferiore a 10 metri quadri gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti sono destinati alla realizzazione di nuove aree da adibire a parcheggio.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

5. Sono fatte salve le istanze inoltrate ai sensi dell'articolo 15 bis della legge regionale n. 4/2009 introdotto dall'articolo 15 della legge regionale n. 21 del 21 novembre 2011 e già presentate alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 45. Norme sul patrimonio edilizio storico

1. La Regione Sardegna promuove il recupero e il riuso a fini abitativi, turistico-ricettivi e produttivi del patrimonio edilizio storico esistente nelle aree identificate come insediamenti storici dal Piano Paesaggistico Regionale.
2. Per le finalità di cui al comma 1, il recupero e il riuso del patrimonio edilizio storico esistente, costruito anteriormente alla data di entrata in vigore del Decreto del Ministro della Sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), è realizzato nel rispetto delle tipologie edilizie locali, delle tecniche e dei materiali tradizionali, anche mediante il superamento dei limiti e requisiti igienico-sanitari di cui al citato decreto ministeriale 5 luglio 1975, al decreto legislativo n. 81 del 2008 e al decreto ministeriale n. 236 del 1989.
3. In ogni caso, il recupero del patrimonio storico è consentito purché sia assicurata un'altezza media ponderale di m 2,40 per gli spazi adibiti ad uso abitativo, turistico-ricettivo e produttivo riducibile a m 2,20 per gli spazi accessori e di servizio, e il rapporto tra superficie finestrata e superficie del pavimento sia pari ad almeno 1/24. Per gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. Il calcolo dell'altezza media ponderale viene effettuato dividendo il volume la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa
4. Al fine di assicurare la conservazione delle tipologie edilizie storiche, il rapporto tra le superfici finestrate e le superfici dei pavimenti può essere derogato nel caso in cui la dimensione delle aperture esistenti, unitamente ad idonee soluzioni tecnologiche, sia tale comunque da assicurare adeguati livelli di illuminazione ed aerazione.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Titolo V. NORME PER L'ESERCIZIO DELLE COMPETENZE IN MATERIA DI TUTELA PAESISTICA TRASFERITE ALLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA CON L'ARTICOLO 6 DEL DPR 22 MAGGIO 1975, N. 480, E DELEGATE CON L'ARTICOLO 57 DEL DPR 19 GIUGNO 1979, N. 348

Art. 46. Competenze in materia di tutela paesaggistica

1. Il presente titolo regola l'esercizio da parte della Regione Autonoma della Sardegna delle competenze in materia di beni paesistici ad essa trasferite ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480 (Nuove norme di attuazione dello Statuto speciale per la Regione Autonoma della Sardegna), e delegate ai sensi dell'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1979, n. 348 (Norme di attuazione dello Statuto speciale per la Sardegna in riferimento alla Legge 22 luglio 1975, n. 382 ed al D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616).

Art. 47. Norme comuni ai procedimenti

1. Tutte le istanze proposte dagli interessati per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004, sono presentate all'Assessorato regionale competente in materia di governo del territorio, ovvero al comune o associazione di comuni subdelegata ove sono siti i beni oggetto di tutela.
2. Nei siti internet dei comuni o loro associazioni e della Regione viene pubblicato l'elenco delle istanze di autorizzazione pervenute e dei provvedimenti rilasciati ai sensi dell'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004.

Art. 48. Competenza del comune

1. Sono rilasciate dall'organo comunale competente per territorio, nel rispetto del decreto legislativo n. 42 del 2004, le autorizzazioni paesaggistiche relative a:
 - a) interventi su edifici privati riguardanti le categorie di opere di cui all'articolo 5 della presente legge, con esclusione di quelli previsti dalla lettera e) e f) e di quelli ricadenti in aree classificate dal PPR come insediamenti storici non soggetti a disciplina di piano particolareggiato o comunque attuativo, ovvero quando tale piano non sia stato precedentemente approvato ai sensi dell'articolo 51 della presente legge;
 - b) interventi di nuova costruzione ricadenti nelle zone urbanistiche di completamento "B" ai sensi del previgente decreto assessoriale 2266/U del 1983, con esclusione di quelli comportanti la demolizione delle preesistenze edificate nel periodo anteriore al 29 giugno 1939;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- c) gli interventi previsti nei piani attuativi, approvati ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998;
 - d) gli interventi di cui all'articolo 6 della presente legge;
 - e) posa in opera di insegne;
 - f) linee elettriche di bassa tensione;
 - g) trivellazione di pozzi per l'utilizzazione delle falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
 - h) opere agro-silvo-pastorali non residenziali nelle zone agricole, purché sia rispettato l'indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq.;
 - i) attività silvo-colturali, arboricoltura da legno, potature e manutenzione del patrimonio arboreo, opere antincendio e fasce tagliafuoco, lavori di difesa forestale, con esclusione del taglio a raso degli alberi ad alto fusto o cedui e delle opere di rimboschimento interessanti superfici superiori a 2 Ha;
 - j) gli interventi di lieve entità soggetti al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 139 del 2010.
2. Sono parimenti rilasciati dall'organo comunale competente i pareri di cui alla lettera d), comma 1, dell'articolo 28 della legge regionale n. 23 del 1985, richiesti anche ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale n. 6 del 1995, che abbiano per oggetto le opere previste al comma 1.
 3. I provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004, compresi i provvedimenti di irrogazione delle relative sanzioni, che hanno per oggetto le opere e i lavori previsti dal precedente comma 1, sono rilasciati dall'organo comunale.
 4. I Comuni o loro forme associative esercitano funzioni di vigilanza sull'osservanza delle prescrizioni di tutela paesistica, relative ai provvedimenti adottati.
 5. Le violazioni a tali prescrizioni di tutela paesistica sono immediatamente segnalate al competente Ufficio di tutela del paesaggio per i provvedimenti di competenza.
 6. Il comune esercita i poteri delegati di cui al presente articolo secondo le direttive impartite dall'Assessorato regionale competente in materia di paesaggio entro quarantacinque giorni dall'entrata in vigore della presente legge.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Art. 49. Semplificazione delle procedure di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità

1. In sede di prima applicazione, gli interventi di lieve entità da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela di cui alla parte III del decreto legislativo n. 42 del 2004 ed indicati nell'elenco allegato al decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento che riguarda il procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'art. 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni), sempre che comportino un'alterazione dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, sono assoggettati al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica così come disciplinato nel regolamento emanato con il citato decreto presidenziale.
2. La Giunta regionale con apposita direttiva, da adottarsi mediante deliberazione, individua i casi e disciplina il procedimento di autorizzazione paesaggistica semplificata in conformità ai principi contenuti nel decreto del Presidente della Repubblica n. 139 del 2010.

Art. 50. Poteri di controllo della Regione

1. La Regione esercita il controllo sull'esercizio da parte dei comuni dei poteri subdelegati attraverso verifiche periodiche.
2. L'Assessorato regionale può, ove persista il pubblico interesse, annullare i provvedimenti assunti in violazione delle norme procedurali di cui agli articoli precedenti.
3. I provvedimenti di autorizzazione sono inviati dal comune, con la relativa documentazione, agli organi determinati dalla legislazione statale.

Art. 51. Provvedimenti di competenza della Regione

1. Le istanze riguardanti i provvedimenti relativi ad opere ed interventi diversi da quelli previsti dall'articolo 48 sono inviate dal proponente, per il tramite del Comune, al competente Ufficio tutela del paesaggio entro trenta giorni dal loro deposito, corredate dall'attestazione dell'amministrazione comunale sulla conformità dell'intervento progettato ai vigenti strumenti urbanistici comunali e alle normative edilizie.
2. I piani attuativi sono trasmessi alla Regione per l'ottenimento del parere sulla loro coerenza con le previsioni del piano paesaggistico. Successivamente alla sua adozione, l'amministrazione comunale trasmette il piano attuativo alla Direzione regionale competente in materia urbanistica, che, a sua volta, trasmette al comune una nota contenente le valutazioni in merito alla coerenza del piano rispetto agli atti e strumenti sovraordinati e le relative prescrizioni che il comune ha l'obbligo di recepire.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

3. Successivamente il Consiglio Comunale delibera l'approvazione del piano motivando adeguatamente l'accoglimento o il rigetto di ciascuna delle osservazioni presentate e recependo le prescrizioni regionali.
4. Il Comune, entro i successivi quindici giorni, trasmette la delibera di approvazione alla Direzione regionale competente in materia urbanistica che, laddove ravvisi il mancato recepimento delle prescrizioni di cui al comma 2, entro 30 giorni dal ricevimento della delibera di cui al comma 3, invita il Comune a conformarsi a tali valutazioni e prescrizioni.
5. La Direzione regionale competente in materia urbanistica, solo dopo aver verificato il recepimento nel piano da parte del Comune delle sue osservazioni in merito alla nota di cui al comma 2, rilascia il proprio parere sul piano attuativo e successivamente il Comune procede alla pubblicazione del piano sul BURAS.

Titolo VI. NORME GENERALI

Art. 52. Intervento sostitutivo

1. In tutti i casi in cui per inerzia dell'Amministrazione un adempimento non risulti effettuato nell'assunzione degli atti o nel rispetto dei termini procedurali indicati dalla presente legge, si applicano le disposizioni di cui ai successivi commi 2 e 3.
2. Nel caso di inerzia relativa al rilascio del permesso di costruire di cui all'articolo 17 della presente legge, il proponente può avanzare istanza all'Assessorato regionale competente in materia urbanistica, il quale entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, assegna all'ente stesso un termine di tempo non superiore a quindici giorni per provvedere. Decorso inutilmente tale termine il Direttore Generale provvede, nei successivi quindici giorni, con propria determinazione, alla nomina di un Commissario ad Acta che provvede in via sostitutiva nel termine assegnatogli, comunque non superiore a sessanta giorni.
3. Nel caso di inerzia relativa al recepimento degli atti di indirizzo e coordinamento di cui all'articolo 10 della presente legge, l'Assessorato regionale competente in materia urbanistica, sentito l'ente inadempiente, assegna all'ente stesso un termine di tempo non superiore a sessanta giorni per provvedere. Decorso inutilmente tale termine l'Assessorato regionale, provvede, nei successivi trenta giorni, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad Acta che provvede in via sostitutiva nel termine assegnatogli, comunque non superiore a centoventi giorni.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Titolo VII. NORME FINALI

Art. 53. Rinvio a norme statali

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

Art. 54. Abrogazioni

1. Sono abrogate:
 - a) la 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);
 - b) la legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 (Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del DPR 22 maggio 1975, n. 480 e delegate con l'articolo 57 del DPR 19 giugno 1979, n. 348);
 - c) la 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), articoli 15 e 15 bis;
 - d) la legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici), articolo 2, comma 3;

Art. 55. Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna.
2. Le norme del titolo V della presente legge trovano immediata applicazione, pur se in contrasto con atti statutari o regolamentari comunali, anche senza formale recepimento.
3. La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione.
4. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.