



Comune di Sassari

settore Attività Produttive ed Edilizia Privata

Decreto legge 29 maggio 2024 n° 69

DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

(G.U. 29 maggio 2024, n. 104)

Decreto «*Salva Casa*»

Sassari 19 luglio 2024



dott. ing. **Giovanni AGATAU**

COMUNE DI SASSARI

Dirigente del settore Attività Produttive ed Edilizia Privata del Comune di Sassari

Il decreto «*Salva Casa*» ... cos'è

È un Decreto Legge adottato dal Governo il 29 maggio 2024, entrato in vigore il giorno successivo **30 maggio 2024**, ma che perde efficacia se non viene convertito in Legge dal Parlamento entro il **29 luglio 2024** (art. 77 Costituzione)

1. Il D.L. n° 69/2024 consta di **4 articoli**:

- **Art. 1 - Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**
- **Art. 2 - Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19**
- **Art. 3 - Norme finali e di coordinamento**
- **Art. 4 - Entrata in vigore**

2. Nello specifico l'articolo 1 interviene sul Testo Unico dell'Edilizia:

- modificando 8 articoli
- introducendo un articolo *ex novo*

Le modifiche al T.U. Edilizia in sintesi

Le modifiche apportate dall'art. 1 del D.L. 69/2024 al T.U. Edilizia riguardano:

- a) l'articolo 6, comma 1
- b) l'articolo 9-bis, comma 1-bis
- c) l'articolo 23-ter
- d) l'articolo 31, comma 5
- e) l'articolo 34, comma 2
- f) l'articolo 34-bis
- g) l'articolo 36

Mentre la new entry... dopo l'art. 36 è inserito il seguente:

- h) *Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità*
- i) l'articolo 37

Modifiche al comma 1 dell'Art. 6 Attività edilizia libera

Le VEPA sono ammesse nei

b bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge o di porticati rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-comunale, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. ...
Tende, e tende-pergola, anche con strutture di sostegno,

Ricordiamo l'art. 15 della L.R. 23/1985 modificato dalla L.R. 9/2023

f bis) ... al posizionamento di pergole bioclimatiche, intese come pergole aperte almeno su tre lati, coperte con elementi retraibili tipo teli o lamelle anche orientabili e motorizzabili, per consentire il controllo dell'apertura e della chiusura, tanto in aderenza a fabbricato esistente che isolate

j quater bis) ... VEPA ... dei balconi aggettanti ... di logge rientranti ... purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-comunale, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. ...

Modifiche al comma 1-bis dell'Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1 -bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato **l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.**

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità

Art. 38 (L) - Interventi eseguiti in base a permesso annullato

Art. 33 (L) - **Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (indemolibilità?)**

Art. 34 (L) - **Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (indemolibilità?)**

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

Art. 38 (L) - Interventi eseguiti in base a permesso annullato

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

Modifiche all'Art. 23-ter *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere all'interno della stessa categoria funzionale è **sempre consentito**, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-ter. Sono, altresì, **sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a -bis), b) e c) ,** di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi **nelle zone A), B) e C)** di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1 - quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-quater. Per le singole unità immobiliari, **il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito**, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, qualora **il mutamento** sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme **a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile**. Il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per le unità immobiliari poste **al primo piano fuori terra il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico** e dal regolamento edilizio.

1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, ferme restando le leggi regionali più favorevoli. **Restano ferme le disposizioni del presente testo unico nel caso in cui siano previste opere edilizie.**

Ricordando la L.R. 23/1985 - art. 11 *Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso*

- 1 Definisce le macrocategorie **residenziale** (compresi i servizi strettamente connessi) • **turistico-ricettiva** • **artigianale e industriale** • **direzionale, commerciale e socio-sanitaria** • **agricolo-zootecnica**
- 2bis Regola il cambio di destinazione d'uso nelle zone A, B e C per **servizi connessi alla residenza** con iter consiliare
- 2ter Regola l'utilizzo delle volumetrie per **servizi connessi alla residenza** in volumetrie **residenziali** nei piani attuativi convenzionati con iter consiliare
- 3 – 4 e 5 Regolamentano il cambio di destinazione d'uso **non rilevante** (interno alla categoria funzionale tra destinazioni ammesse dallo strumento urbanistico), lo assoggetta a **comunicazione** ed è sempre ammesso se non vietato dallo strumento urbanistico variato dopo la L.R. 11/2017
- 6 – 7 e 8 Definisce il cambio di destinazione d'uso **rilevante** (passaggio tra due categorie funzionali), lo assoggetta a **SCIA**, lo subordina al rispetto dello strumento urbanistico generale comunale e richiede la verifica degli standard del *Floris*
- 9 Consente sempre la variazione di destinazione d'uso degli immobili per destinarli ad **attività sportive**, ma nel rispetto dell'eventuale reperimento degli standard del *Floris*
- 11 Regola il **mutamento di destinazione d'uso in deroga** con iter consiliare (edifici pubblici e privati!) con raddoppio degli oneri!!!
- 12 In zona A è sempre ammesso il mutamento tra **Residenza e Turistico-ricettivo**
- 13 – 13bis e 14 Riguardano le sanzioni

Modifiche al comma 5 dell'Art. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*

5. L'opera accettata in un'asta pubblica, in esecuzione di un contratto di compravendita, di cui il responsabile del abuso, salvo che con interessi pubblici e sempre **culturali, paesaggistici, e delle amministrazioni n. 241.**
- Nei casi in paesaggistici, parere delle del 1990, p**
- determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.**
- N.B. ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.L. le entrate di cui all'art. 31, comma 5, ultimo periodo sono utilizzate, in misura pari ad **un terzo, per la demolizione delle opere abusive** presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

Modifiche al comma *in parziale difformità*

L'art. 7 della L.R. 23/1985 prevede che, in caso di indemolibilità, la sanzione sia pari al **doppio** del costo di produzione o del valore venale, definendo la "parziale difformità" come tutto ciò che non è variazione essenziale ai sensi dell'art. 5.

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 **triplo** del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al **triplo** del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
- 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

Modifiche all'Art. 34-bis Tolleranze costruttive

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il **24.05.2024**, il mancato rispetto dell'altezza, ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del **2%** delle misure previste dal titolo abilitativo per le U.I. con **superficie utile superiore ai 500 metri quadrati**;
- b) del **3%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le U.I. con **superficie utile compresa tra i 300 e i 500 mq**;
- c) del **4%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le U.I. con **superficie utile compresa tra i 100 e i 300 mq**;
- d) del **5%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le U.I. con **superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati**.

1-ter. Ai fini del computo della S.U. di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola **superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo**.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il **24.05.2024**, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il **minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere**.

... Modifiche all'Art. 34-bis *Tolleranze costruttive*

3. **Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo** realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, **sono dichiarate dal tecnico abilitato**, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.
- 3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II. Tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2 o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in vase e di esito negativo dei controlli stessi.
- 3-ter. **L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Il tecnico abilitato** verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e **provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni**, presentando, ove necessario, i relativi titoli. **In caso di dichiarazione falsa o mendace** si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al

Tolleranze costruttive

Art. 34 DPR 380/2001	Art. 7-bis L.R. 23/1985
Si applica a: <u>Altezza</u> - <u>Distacchi</u> - <u>Cubatura</u> - <u>Superficie coperta</u> <u>ogni altro parametro</u>	Si applica a: <u>Altezza</u> - <u>Distacchi</u> - <u>Cubatura</u> - <u>Superficie coperta</u>
La tolleranza è: 2% per le U.I. con S.U. > 500 mq o realizzati dopo il 24.05.24 3% per le U.I. con 500 mq > S.U. > 300 mq 4% per le U.I. con 300 mq > S.U. > 100 mq 5% per le U.I. con S.U. < 100 mq	La tolleranza è: 2% indistintamente
Viene specificato che la S.U. deve essere valutata al momento della formazione del titolo originario e non tiene conto dei di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'U.I.	Viene specificato che la tolleranza si applica superando anche le "misure minime" previste da leggi e regolamenti anche se riguardano i requisiti igienico-sanitari
Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 , costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.	
Rientrano tra le tolleranze (interventi entro il 24.05.24) alle condizioni del comma 2: minore dimensionamento dell'edificio mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali irregolarità esecutive di muri esterni ed interni difforme ubicazione delle aperture interne difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria <u>errori progettuali corretti in cantiere</u> <u>errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere</u>	

Modifiche all'Art. 36 Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali

1. In caso di interventi realizzati ~~in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa,~~ **in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali nelle ipotesi di cui all'Art. 31, ovvero in assenza di SCIA nelle ipotesi di cui all'Art. 23, comma 1, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali** fino alla scadenza dei termini di cui agli Artt. 31, comma 3, 33, comma 1, ~~34, 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**.
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. ~~Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.~~
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.**

La new entry ... **Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità**

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'art. 34 ovvero in assenza o in difformità dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'art. 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.
2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'art. 4, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le SCIA presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'art. 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della L. 241/1990, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

La new entry ... **Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità**

3. La richiesta del permesso di costruire o la SCIA in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. dicembre 2000, n. 445.
4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

La new entry ... **Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità**

5. Il rilascio del permesso e la SCIA in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile** conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra **1.032 euro e 30.984 euro**. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria di cui al secondo periodo è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs. 42/2004.
6. **Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta.** Alle SCIA presentate ai sensi del **comma 1**, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della L. 241/1990. Nelle ipotesi di cui al **comma 4**, i termini di cui al primo e secondo periodo **sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci.** Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. **In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.**

La new entry ... **Art. 36-bis** in sintesi

1. L'accertamento di conformità riguarda gli abusi inquadrati come **parziale difformità** dal titolo abilitativo edilizio (PdC o SCIA).
2. Può essere presentato **entro lo scadere dell'ordinanza dirigenziale** di rimessa in pristino e, comunque, fino all'irrogazione della sanzioni amministrativa.
3. Può essere presentato dal **responsabile dell'abuso** o dall'**attuale proprietario**.
4. Il **permesso in sanatoria può essere condizionato** alla preventiva realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della norme e requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.
5. Per la **SCIA in sanatoria** il SUE individua le **condizioni** prescrittive di cui al p.to precedente ai sensi dell'art. 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della L. 241/1990.
6. L'intervento deve essere, **come da dichiarazione del professionista abilitato**:
 - a) conforme alla **disciplina urbanistica** vigente al momento della presentazione della domanda;
 - b) ai requisiti prescritti dalla **disciplina edilizia** vigente al momento della realizzazione.
7. Se è impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante documentazione il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. Si applicano le sanzioni in caso di dichiarazione falsa o mendace.

La new entry ... **Art. 36-bis** in sintesi

8. Per gli abusi eseguiti in assenza o difformità dall'**autorizzazione paesaggistica** deve essere richiesto il **parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica**. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di **180 giorni**, previo **parere vincolante della soprintendenza** da rendersi entro il termine perentorio di **90 giorni**. Se i pareri non sono resi entro tali **il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente**.
9. Il titolo (PdC o SCIA) si forma previo al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile (min. € 1.032 max. € 30.984)** ed eventuale sanzione paesaggistica.
10. La **richiesta** deve essere esitata entro **45 giorni** decorsi i quali la stessa si intende accolta.
11. Per la **SCIA in sanatoria** valgono i termini **di 30 giorni** (art. 19, comma 6-bis, della L. 241/1990).
12. I termini di 45/30 giorni **sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica**.
13. **Decorsi i termini** di cui ai p.ti 10, 11 e 12, eventuali **successive determinazioni** del competente ufficio comunale **sono inefficaci**. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. **In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni prevista dal T.U. Edilizia.**

Modifiche all'Art. 37 *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*

- Viene eliminato “e accertamento di conformità” dalla rubrica
- Viene abrogato il 4° comma che recitava: *“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, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 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.”*
- Viene modificato il 6° comma in modo da aggiornare il rinvio all'accertamento di conformità dall'art. 36 all'art. 36-bis: *“6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'~~articolo 36~~ articolo 36-bis.”*

Art. 2 - Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs. 42/2004, **le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali, educative durante lo stato di emergenza ... Covid-19 e mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del presente decreto possono rimanere installate** in deroga al vincolo temporale di cui all'art. 6, comma 1, lettera e -bis), del D.P.R. 380/2001, **in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità.**
2. Per le finalità di cui al comma 1, **gli interessati presentano una CILA** ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001. **Resta ferma la facoltà per il comune** territorialmente competente **di richiederne** in qualsiasi momento **la rimozione**, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera con le prescrizioni e i requisiti di cui al comma 1.
3. Nella comunicazione sono indicate le comprovate e obiettive esigenze di cui al comma 1 ed è altresì indicata l'epoca di realizzazione della struttura, con allegazione della documentazione di cui al comma 4.

... Art. 2 - Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19

4. Al fine di provare l'epoca di realizzazione dell'intervento il tecnico allega la documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo, del D.P.R. 380/2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura con la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001, il tecnico **incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità**. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.
5. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Dalle medesime disposizioni non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Per le strutture di proprietà di amministrazioni pubbliche, agli eventuali oneri connessi al loro mantenimento provvedono le medesime amministrazioni nell'ambito delle disponibilità allo scopo destinate a legislazione vigente

Art. 3 - Norme finali e di coordinamento

1. Gli interventi realizzati entro il 24.05.2024 di cui all'art. 34-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'art. 2, comma 1, del D.P.R. 31/2017. [**Art. 2. Interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica** 1. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'Allegato «A» nonché quelli di cui all'articolo 4.]
2. Le disposizioni di cui all'art. 34-bis, commi 1-bis, 2-bis e 3-bis, e all'art. 36-bis, ad eccezione del comma 5, del D.P.R. 380/2001 si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1 del D.lgs. 165/2001. Le predette amministrazioni possono dichiarare le tolleranze di cui all'art. 34-bis, commi 1-bis e 2-bis, del D.P.R. 380/2001 mediante il proprio personale deputato allo svolgimento delle ordinarie mansioni tecniche nel settore dell'edilizia. Per le finalità di cui al primo periodo, le amministrazioni pubbliche possono in ogni caso avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche ovvero di soggetti terzi. Le amministrazioni pubbliche interessate dalle disposizioni di cui al presente comma provvedono agli adempimenti ivi previsti nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Art. 3 - Norme finali e di coordinamento

3. All'art. 56-bis del D.L. 69/2013, convertito con modificazioni, dalla L. 98/2013, dopo il comma 7 è inserito il seguente: *«7-bis. I decreti di cui al comma 7, limitatamente alle annualità pregresse, prevedono che la riduzione delle entrate erariali corrispondente ovvero il recupero siano ripartiti in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti fra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto.»*.
4. La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

Principali Dubbi

L'art. 50 della L.R. 23/1985 prevede ***“Per quanto non espressamente previsto dalla presente legge, si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale e regionale vigente.”*** per cui l'applicazione del D.P.R. 380/2001 dovrebbe essere limitato agli articoli che normano qualcosa non previsto nella L.R. 23/1985 oltre a quanto stabilito di esclusiva competenza statale (es. sanzioni penali). Senza un recepimento nella legge regionale di quanto disposto dal D.L. 69/2024 e/o dalla legge di conversione (prevista per l'ultima decina di luglio) si hanno forti dubbi sulla diretta applicazione dei seguenti articoli del T.U. Edilizia:

- dell'**art. 23-ter** relativo ai cambi di destinazione d'uso => **art. 11** della **L.R. 23/85**
- dell'**art. 31** relativo agli interventi eseguiti in assenza di PdC, in totale difformità o con variazioni essenziali => **artt. 4, 5 e 6** della **L.R. 23/1985**
- dell'**art. 34** relativo alla parziale difformità => **art. 7** della **L.R. 23/1985**
- dell'**art. 34-bis** relativo alle tolleranza edilizie => **art.7-bis** della **L.R. 23/1985** con qualche osservazione per i casi particolari (zone sismiche)
- dell'**art. 36 e art. 36-bis** afferenti l'accertamento di conformità => **artt. 14, 15 e 16** della **L.R. 23/1985**

Altri argomenti oltre il Decreto *Salva Casa*

Energie Rinnovabili

La **L.F.** Il comma 1 individua **12 ambiti** (a ÷ l) con relativi sottoambiti per *per la salvaguardia del paesaggio* complessive 31 ambiti e sottoambiti. Di interesse: *prevede:*

- **art.** a) **Tutte le zone urbanistiche** (A ÷ H) con eccezioni di cui al 3° comma; *strumenti:*
 - h) Aree PAI *zone di sviluppo (PIS)*
 - j.1) fascia costiera di 300 metri dalla linea di battigia marina (vedi k1)
 - j.2) fascia costiera di 300 metri dalla linea di battigia dei laghi (vedi k7 e k8)
 - ven j.3) fascia di rispetto fluviale di 150 metri *giurare*
 - l'irr k.1) fascia costiera *dalle*
 - attiv k.12) centri di antica e prima formazione *zione e*

- **art.** *rgia*

- **art. 3 comma 1** ... nelle more dell'approvazione della legge regionale di individuazione delle aree idonee ex art. 20, comma 4, del D.lgs.199/2021 e degli aggiornamenti dell'art. 1, comunque entro **18 mesi (03.01.26)** sono sottoposti a **misure di salvaguardia comportanti il divieto di realizzare nuovi impianti di produzione e accumulo di energia elettrica da fonti rinnovabili** in diversi ambiti territoriali.

Altri argomenti oltre il Decreto Salva Casa

- **art. 3 comma 2 ... Le misure di salvaguardia si applicano** anche per gli interventi per i quali **sono in corso le procedure di autorizzazione** alla data dello 04.07.24
- **art. 3 comma 3 ... le misure di salvaguardia non si applicano** a 7 fattispecie:
 - a) impianti che **non comportano consumo di suolo** e, se in zona H, solo se destinati all'autoconsumo o alla valorizzazione del compendio ...
 - b) interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria** o di **revamping** di impianti esistenti
 - c) impianti finalizzati all'**autoconsumo** (art. 30 del D.lgs. 199/2021) e impianti ricadenti nelle **comunità energetiche** (art. 31 del D.lgs. 199/2021)
 - d) aree **libere di lotti urbanizzati e edificati** allo 04.04.24 sulla base di un piano attuativo relativo a **zone D e G**
 - e) impianti previsti all'interno di **progetti relativi al trasporto pubblico sostenibile**
 - f) impianti integrati all'interno di **progetti per la realizzazione di opere pubbliche**
 - g) impianti **agrivoltaici** con **$h > 2,1$** metri dal suolo, che **garantiscono l'attività agro-pastorale** con l'intero e permanente utilizzo della superficie agricola utile, con dimensione **massima di 10 Mwp**, a servizio di aziende condotte da **coltivatore diretto** (CD) o **imprenditore agricolo professionale** (IAP), **operative dal 31.12.2018** con **sede operativa nel territorio della Regione Sardegna**. La richiesta deve essere corredata di un **piano aziendale ricognitivo** contenente il fatturato totale annuo relativo all'ultimo quinquennio a dimostrazione delle dinamiche aziendali. L'impresa agricola deve essere in regola con le **direttive agricole**. Per evitare **aggregazioni fittizie**, nel caso di contiguità di impianti agrivoltaici è necessario, per le imprese medesime, presentare l'iscrizione all'elenco regionale IAP o nell'elenco dei coltivatori diretti da parte delle aziende confinanti e un prospetto dei bilanci aziendali realizzati nel medesimo periodo

Il Piano Casa ... in Sardegna e a Sassari

1. Legge Regionale 23 ottobre **2009** n° 4 ⇒ **primo Piano Casa**
 - Circolare 21 aprile 2010 prot. 35589
2. Legge Regionale 23 aprile **2015** n° 8 ⇒ **secondo Piano Casa**
 - L.R. 3 luglio 2017 n° 11 ⇒ modifiche al **secondo Piano Casa**
 - L.R. 11 gennaio 2019 n° 1 ⇒ modifiche al **secondo Piano Casa**
 - L.R. 18 gennaio 2021 n° 1 ⇒ modifiche al **secondo Piano Casa**
 - RAS 5 marzo 2021 Atto d'indirizzo interpretativo ed applicativo in riferimento alla normativa applicabile nelle aree a destinazione agricola
 - Circolare 30 giugno 2021 prot. 124483
3. Sentenza Corte Costit. 28 gennaio **2022** n° 24 ⇒ modifiche L.R 8/2015 e L.R. 23/1985
 - Circolare 7 febbraio 2022 prot. 22224
4. Legge Regionale 23 ottobre **2023** n° 9 ⇒ **terzo Piano Casa**
 - Delibera C.d.M. 19.12.2023 ⇒ viene impugnato il **terzo Piano Casa**
5. Legge Regionale 19 dicembre **2023** n° 17 ⇒ modifiche **terzo Piano Casa**
 - Delibera C.d.M. 15.02.2024 ⇒ viene impugnata la modifica al **terzo Piano Casa**
 - RAS 26 febbraio 2024 Atto d'indirizzo interpretativo ed applicativo in riferimento alla normativa applicabile nelle aree a destinazione agricola

Il Piano Casa ... il quadro normativo odierno

➤ L.R. 8/2015 e s.m.i.

- **Art. 26** – Disposizioni di salvaguardia dei **territori rurali**
- **Art. 29-bis** – Frazionamento di unità immobiliari a seguito degli interventi di incremento volumetrico di cui alla legge regionale n. 4 del 2009
- **Art. 38** – Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica
- **Art. 39** – Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di **demolizione e ricostruzione**

➤ L.R. 9/2023 Capo XI - Norme in materia di recupero del patrimonio edilizio e urbanistica modificata dall'art. 4 della L.R. 17/2023

- **Art. 123** – Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei **sottotetti** esistenti
- **Art. 124** – Interventi di recupero dei **seminterrati**, dei **piani pilotis** e dei locali al **piano terra** [vedi L.R. 17/2023]
- **Art. 125** – Interventi per il riuso degli **spazi di grande altezza** [vedi L.R. 17/2023]
- **Art. 126** – Interventi nelle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive [vedi art. 15 L.R. 23/1985]
- **Art. 127** – Disposizioni edilizie in favore dei **portatori di handicap** gravi
- **Art. 128** – Condizioni di ammissibilità degli interventi e disposizioni comuni [vedi L.R. 17/2023]
- **Art. 129** – Procedure
- **Art. 130** – Modifica dell'articolo 39 della L.R. 8/2015 in materia di demolizione e ricostruzione
- **Art. 131** – Modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 23 del 1985 in materia di edilizia libera, sanzioni e piani di risanamento

Art. 26 – Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali

Un caso emblematico ...

➤ La norma

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

➤ La circolare comunale

L'articolo riguarda tutte le **zone E del PUC**.

1. Sono ammessi **NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI** con **If = 0.03 mc/mq** e **SMI contigua di 1 ettaro**
2. È ammesso il **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO** non residenziale → residenziale per **edifici esistenti, legittimi e accatastati** al 19.01.21 con **If ≤ 0.03 mc/mq** e **SMI contigua di 1 ettaro**
3. Per gli interventi 1. e 2. è richiesto il **titolo IAP solo per edifici nella fascia di 1 km** dalla battigia

Art. 26 – Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali

Un caso emblematico ...

- *L'Atto di indirizzo interpretativo ed applicativo in riferimento alla normativa applicabile nelle aree a destinazione agricola adottato dalla RAS il 5 marzo 2021*
- **in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228** (Direttive per le zone agricole), con alcune precisazioni per la fascia del 1000 metri e per la correlazione tra edifici residenziali e conduzione del fondo agricolo
- *Le previsioni contenute nel nuovo articolo 26 sono, dunque, “cogenti e di immediata applicazione e prevalgono sugli atti di pianificazione, anche settoriale, sugli strumenti urbanistici generali e attuativi e sulle altre vigenti disposizioni normative regionali”. **Pertanto, le nuove previsioni normative prevalgono (e trovano immediata applicazione) sia rispetto agli atti pianificazione regionale e comunale (di carattere generale o attuativo), sia rispetto alle altre disposizioni normative regionali.**”*
- *Atto d'indirizzo interpretativo ed applicativo in riferimento alla normativa applicabile nelle aree a destinazione agricola adottato dalla RAS il 26 febbraio 2024*
- *La disposizione, che rende immediatamente applicabili le Direttive a prescindere dal loro recepimento nello strumento urbanistico comunale, **ha superato il vaglio di legittimità ad opera della Corte costituzionale sul presupposto che non contenesse deroghe alle norme tecniche di attuazione del P.P.R.**, avendo la Corte ben chiarito che “la disciplina impugnata non reca alcuna deroga alle previsioni del piano paesaggistico regionale e, pertanto, può e deve essere interpretata in termini compatibili con le minuziose prescrizioni di tutela che tale piano detta in merito alle zone agricole”.*

Art. 26 – Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali

Un caso emblematico ...

- *Atto d'indirizzo interpretativo ed applicativo ... in riferimento alla normativa applicabile nelle aree a destinazione agricola adottato dalla RAS il 26 febbraio 2024*

QUADRO SINOTTICO DEGLI INTERVENTI AMMESSI NELLE ZONE AGRICOLE

Sono sempre fatte salve le disposizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali, adeguati o non adeguati al P.P.R.

In caso di presenza di **disposizioni del P.U.C. più permissive rispetto a quelle previste dal D.P.G.R. n. 228/1994, troveranno applicazione queste ultime.**

	Interni all'ambito costiero	Esterni all'ambito costiero
a) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola ...	<p>1) In assenza di PUC adeguato al PPR</p> <p>2) In presenza di PUC adeguato al PPR Vale la disciplina prevista nel PUC che, comunque, deve rispettare i seguenti limiti: <u>Superficie minima di intervento: 1 ha</u>, su fondo unico o su più corpi aziendali se disciplinato dal PUC; 0,5 ha per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici <u>Indice max di fabbricabilità fondiaria: 0,20 mc/mq</u> senza possibilità di deroga. <u>Requisiti soggettivi del richiedente: Nessuno</u></p>	<p>1) In assenza di Strumento urbanistico generale adeguato alle Direttive</p> <p>2) In presenza di Strumento urbanistico generale adeguato alle Direttive o PUC adeguato al PPR</p>

Art. 26 – Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali

Un caso emblematico ...

- *Atto d'indirizzo interpretativo ed applicativo ... in riferimento alla normativa applicabile nelle aree a destinazione agricola adottato dalla RAS il 26 febbraio 2024*

	Interni all'ambito costiero	Esterni all'ambito costiero
b) Fabbricati per la residenza e relative pertinenze	<p>1) In assenza di PUC adeguato al PPR</p> <p>2) In presenza di PUC adeguato al PPR Vale la disciplina prevista nel PUC che, comunque, deve rispettare i seguenti limiti: Superficie minima di intervento: 1 ha, su fondo unico o su più corpi aziendali se disciplinato dal PUC; Indice max di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq Requisiti soggettivi del richiedente: Imprenditori agricoli a titolo professionale qualora l'edificazione dei fabbricati sia prevista nella fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina (L.R. 8/2015, art. 26 comma 2). Negli altri casi, la residenza deve essere connessa e funzionale allo svolgimento dell'attività agricola che deve essere effettivamente presente.</p>	<p>1) In assenza di Strumento urbanistico generale adeguato alle Direttive: Sono ammissibili solo a condizione che l'edificio ad uso abitativo sia connesso e funzionale ad un fondo agricolo effettivamente produttivo e sia assicurato il rispetto della superficie minima di intervento prescritta dalle Direttive sull'agro. Superficie minima di intervento: 1 ha su fondo unico o su più corpi aziendali se disciplinato dal P.U.C.. Indice fondiario massimo: 0,03 mc/mq. Requisiti soggettivi del richiedente: Nessuno. La residenza deve essere connessa e funzionale allo svolgimento dell'attività agricola che deve essere effettivamente presente.</p> <p>2) In presenza di Strumento urbanistico generale adeguato alle Direttive o P.U.C. adeguato al P.P.R.</p>
c) J)		

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

1. Gli interventi sono presentati con **DUA ad immediato avvio 30 giorni** o **in CdS nei soli casi di acquisizione di parere discrezionale** (autorizzazione paesaggistica, PAI, ecc.). **L'incremento volumetrico deve essere contenuto nei limiti del 30%.**
2. La demolizione e ricostruzione **in un diverso lotto urbanistico** segue una procedura consiliare (preliminare alla DUA). Il lotto di destinazione non può ricadere in zona E o H.
3. L'iter consiliare non è richiesto:
 - se l'edificio insiste su **lotto sino a mq 500 o abbia volume \leq a 2'000 metri cubi;**
 - **l'incremento volumetrico \leq 15%**
 - ricostruzione in diverso lotto della stessa lottizzazione o della stessa zona omogenea o ad una distanza \leq a 300 metri. **I due lotti devono dividere le urbanizzazioni.**
4. La demolizione e ricostruzione con incremento deve rispettare gli strumenti urbanistici con la deroga dei soli **parametri volumetrici** e di **altezza** (If, It, Rc, H, SMI, n° piani...).
5. In **zona E e H** non sono ammesse le deroghe alle disposizioni regionali e quindi la demolizione e ricostruzione è assoggettata al regime ordinario e a quanto prescritto dall'art. 26 della L.R. 8/2015. **È ammessa la demolizione e ricostruzione, anche con mutamento di sagoma, forma e localizzazione, ma senza l'incremento volumetrico dell'art. 39. Non è richiesto il lotto minimo.**

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

6. La demolizione e ricostruzione è consentita solo per **edifici legittimamente realizzati entro il 12.12.15 (~~31.12.20~~)**, compresi quelli **condonati** (L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03).
7. Il **volume urbanistico** e quello già indicato per l'art. 36 (ultimo provvedimento edilizio efficace o decreto *Floris*).
8. Il progetto deve prevedere la sistemazione di tutti i manufatti e le aree del lotto e deve attestare che l'edificio da costruire sarà:
 - a) ad **energia quasi zero** (nzeb) come da D.lgs. 192/2005;
 - b) dotato di idonei **sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e reflue**;
 - c) realizzato per **almeno il 50%** con **materiali eco compatibili** e con **materiali ecologici per la bioedilizia/prodotti per la bioedilizia**.
9. Con la comunicazione di fine lavori e in allegato alla DUA per l'agibilità, il D.L. deve attestare e produrre le certificazioni relative al precedente punto.
10. Il progetto, nel rispetto della L. 13/89, deve essere dotato di **impianto di elevazione** qualora preveda almeno tre livelli fuori terra.
11. Gli incrementi volumetrici sono incrementali alla potenzialità edificatoria residua del lotto **fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale**; in tal caso sono derogati i **limiti di altezza e volumetrici dello strumento urbanistico comunale, ma non i limiti imposti dalla disciplina regionale**.

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

12. La DUA deve contenere gli elaborati previsti dall'art. 14 del R.E. e un plano-volumetrico che distingue i volumi del regime "ordinario" (senza deroghe), da quelli del **Piano Casa**. Per l'utilizzo di volumetrie "residue" deve essere dimostrato il rispetto dei limiti imposti dalla disciplina regionale.
13. L'intervento di demolizione e ricostruzione non è ammesso per gli edifici:
 - che **dopo il 18.01.21** sono stati oggetto di ristrutturazione o nuova costruzione mutandone i caratteri strutturali, architettonici e tipologici;
 - già oggetto di sostituzione edilizia ai sensi del **primo Piano Casa** (L.R. 4/2009);
 - per i quali il Consiglio dovesse deliberarne la limitazione o l'esclusione;
 - ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina in zona urbanistica differente dalla A, B, C e D, ovvero nelle zone G contermini all'abitato;
 - edifici ubicati nelle aree elencate al 1° comma dell'articolo 38, comma 1 se già individuate con apposito provvedimento regolamentare o normativo prima della presentazione dell'istanza del richiedente (Aree S, aree PAI, aree di rispetto ecc.).
14. La demolizione e ricostruzione di edifici ricompresi nel **Centro di antica e prima formazione e all'interno della zona A compresa nel PP Centro storico** è consentita con DUA in CDS per l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.

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

15. La demolizione e ricostruzione nel **Centro Matrice in zona non assoggettata a Piano attuativo** è consentita attraverso presentazione di DUA in CDS per l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.
16. La demolizione e ricostruzione di edifici ubicati nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia è consentita secondo quanto disciplinato dal comma 15 dell'art. 39 modificato dall'art. 130 della L.R. 9/2023 e dall'art. 4 della L.R. 17/2023.
17. È ammessa la **demolizione parziale**, posticipabile rispetto alla ricostruzione, e prevedendo la contestuale riqualificazione dell'edificio originario. La demolizione avviene entro i termini di validità del titolo e, comunque, entro la data di fine lavori.
18. La demolizione e ricostruzione in zona A o nel Centro Matrice non necessita il **reperimento o monetizzazione di parcheggi** oltre alla dotazione preesistente nel caso di impossibilità tecnica.
19. La demolizione e ricostruzione è assoggettata al pagamento degli **oneri concessori U1, U2 e CC**. Non è ammesso un sistema di calcolo del CC "misto" (tabellare e computo).
20. Per la demolizione e ricostruzione l'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dalla RAS. Per edifici su lotti sino a mq 500 o con volume \leq mc 2'000 (comma 5) l'autorizzazione è in capo all'Ufficio Tutela Comunale.
21. Nella demolizione e ricostruzione in zona B è ammessa la realizzazione di pilotis, da vincolare a parcheggio, che non rientra in volumetria e nel computo dell'altezza.

Art. 39 – Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione comma 15

La strana storia del comma 15...

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

Soppresso dalla Corte Costituzionale 24/2022

Modificato dall'art. 4, c. 1, lett. e) della L.R. 17/2023 "La lettera a) del comma 1 dell'art. 130 è abrogata"

Modificato dall'art 130, lett a), della L.R. 9/2023 che ha aggiunto la specifica "a) .. e, qualora l'edificio ricada nelle ipotesi di esclusione di cui all'articolo 10 bis, comma 2, della legge regionale n. 45 del 1989, e in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, anche senza il mantenimento di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente."

L.R. 9/2023 come modificata dalla L.R. 17/2023

Gli interventi previsti dalla normativa del 2023 sono:

- **Art. 123** Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti *[ex art. 32 L.R. 8/2015]*
- **Art. 124** Interventi di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra *[ex art. 32-bis L.R. 8/2015]*
- **Art. 125** Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza *[ex art. 33 L.R. 8/2015]*
- **Art. 126** Interventi nelle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive *[ex art. 31, comma 7-bis e 7-ter L.R. 8/2015]*
- **Art. 127** Disposizioni edilizie in favore dei portatori di handicap gravi *[ex art. 30, comma 8 e art. 35, comma 8 L.R. 8/2015]*
- **Art. 128** Condizioni di ammissibilità e disposizioni comuni *[ex artt. 34 e 36 L.R. 8/2015]*
- **Art. 129** Procedure *[ex art. 35 L.R. 8/2015]*
 - **DUA a 30 giorni** gli interventi comportanti incremento volumetrico
 - **DUA a zero giorni** quelli di riuso senza incremento volumetrico
 - **DUA in Conferenza di Servizi** nei casi in cui si devono acquisire pareri discrezionali

Art. 128 – Condizioni di ammissibilità degli interventi e disposizioni comuni

Gli interventi:

- a) di riuso e recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti (art. 123)
- b) di recupero dei seminterrati, dei pilotis e dei locali al piano terra (art. 124)
- c) per il riuso degli spazi di grande altezza (art. 125)
- d) nelle strutture destinate ad attività turistico-ricettive (art. 126)
- e) a favore dei portatori di handicap gravi (art. 127)

NON SONO AMMESSI:

- a) negli edifici o nelle U.I. **ABUSIVI**
- b) negli edifici **COMPLETATI DOPO IL 24.10.2023**
- c) negli edifici e nelle U.I. **non compatibili con la destinazione di zona urbanistica**
- d) negli edifici **ASSOGGETTATI A VINCOLO MONUMENTALE** (parte II del d.lgs. 42/2004)
- e) negli edifici **di interesse paesaggistico o identitario individuati nel PPR e INCLUSI NEL REPERTORIO DEL MOSAICO**
- f) negli edifici e nelle U.I. ricadenti in **aree PAI Hi3, Hi4, Hg3 o Hg4**: in tal caso sono ammessi gli interventi specificamente previsti dalle NTA del PAI
- g) negli edifici e nelle U.I. ricadenti in **Centro Matrice fuori dalla zona A** e che conservino tratti tipici del Centro Matrice
 - **Gli incrementi volumetrici degli artt. 123 e 125 NON possono cambiare la destinazione d'uso**
 - **Tutti gli interventi, se effettuati in deroga agli indici, non possono essere demoliti e ricostruiti**
 - **Gli interventi degli artt. 123, 124 e 125 devono garantire standard privati Tognoli e pubblici Floris**

Il Piano Casa ... le modifiche della L.R. 17/2023

- **L.R. 19 dicembre 2023 n° 17** Capo XI - Norme in materia di recupero del patrimonio edilizio e urbanistica
 - **Art. 4** – Modifiche alla **L.R. n. 9 del 2023**, alla **L.R. n. 8 del 2015** e alla **L.R. n. 23 del 1985** in materia di urbanistica
 - In particolare la modifica all'Art. 128 – **Condizioni di ammissibilità** **1 mq ogni 10 mc (Tognoli)**
- Gli interventi di cui agli articoli 123 [**sottotetti**], 124 [**seminterrati, piani terra e pilotis**] e 125 [**grandi altezze**] sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, e successive modifiche ed integrazioni, nonché degli spazi pubblici previsti dagli articoli 6, 7 e 8 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare alle suddette finalità e non sia possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni, i soggetti interessati si obbligano a corrispondere al comune una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto reperire, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale, nei tempi e secondo i criteri e le garanzie fideiussorie stabiliti dallo stesso ente locale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per aumentare gli standard esistenti, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

18 mq per abitante (zone A, B, C ed F)
10% o 80% della sup. lorda artig./comm. (zone C, D e G)
(Floris)

Il Piano Casa ... le modifiche della L.R. 17/2023

Due Calcoli ...

➤ Sottotetto con superficie utile 60 mq e altezza media di 2.20 m in zona A, B o C

- Volume _____ **132 mc** (60×2.2)
- Abitanti insediabili _____ **1,32 abitanti** (132:100 considerando 1 ab. ogni 100)
- Parcheggi *Tognoli* _____ **13,2 mq** (132:10 considerando 1 mq ogni 10 mc)
- Standard *Floris* _____ **23,8 mq** (18×1.32 considerando 18 mq per abitante)

Superficie complessiva 37,0 mq

➤ Sottotetto con superficie utile 60 mq e altezza media di 2.20 m in zona F

- Volume _____ **132 mc** (60×2.2)
- Abitanti insediabili _____ **2,20 abitanti** (132:60 considerando 1 ab. ogni 60)
- Parcheggi *Tognoli* _____ **13,2 mq** (132:10 considerando 1 mq ogni 10 mc)
- Standard *Floris* _____ **39,6 mq** (18×2.20 considerando 18 mq per abitante)

Superficie complessiva 52,8 mq

Senza aree di cessione e/o vincolare o monetizzazione non sono attuabili gli interventi di cui agli artt. 123 [sottotetti], 124 [seminterrati, piani terra e pilotis] e 125 [grandi altezze] della L.R. 9/2023!

Perplessità sul *Piano Casa*

- **Art. 26 della L.R. 8/2015 alla luce della circolare RAS del 26.02.24**
- **Art. 39 della L.R. 8/2015 per le zone A già pianificate e modifica a comma 15**
- **Art. 123 [sottotetti], art. 124 [seminterrati, piani terra e pilotis] e art. 125 [grandi altezze] della L.R. 9/2023, modificata dalla L.R. 17/2023, in relazione alla necessità di reperimento degli standard pubblici del *Floris* e degli standard privati della *Tignoli***
- **Sorti della L.R. 9/2023 e della L.R. 17/2023 a seguito dei rilievi di incostituzionalità promossi dal Governo con Delibera C.d.M. 19.12.2023 e Delibera C.d.M. 15.02.2024**



COMUNE DI SASSARI

Settore Attività produttive ed Edilizia privata del Comune di Sassari

Grazie per l'attenzione

ing. Giovanni AGATAU