



COMUNE DI SASSARI

Settore Attività Produttive ed Edilizia Privata

Ufficio del Dirigente
dott. ing. Giovanni AGATAU
via Paolo De Muro – Sassari –

Sassari, 7 Febbraio 2022.

Oggetto: **Modifiche alla L.R. n° 8/2015 “secondo Piano Casa” alla luce delle censure apportate alla L.R. n° 1/2021 dalla sentenza della Corte Costituzionale n° 24/2002 depositata il 28.01.2022. CIRCOLARE interna n° 01/2022**

Premessa

Con la **Circolare** interna n° 1/2021 lo scrivente aveva fornito dei chiarimenti e indirizzi al fine di applicare in modo corretto e univoco la Legge Regionale Sardegna n° 8 del 23.04.15 «*Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio*», meglio nota come **secondo Piano Casa Sardegna**, nella versione innovata, da ultimo, con la Legge Regionale n° 1 del 18.01.21.

Nella stessa **Circolare** veniva rammentato che, con delibera del Consiglio dei Ministri del 19.03.21, la L.R. 1/2021 era stata impugnata per la pressoché totalità degli articoli con probabili ripercussioni sullo stesso “futuro” del **secondo Piano Casa** che, evidentemente, risulta vigente sino alla pronuncia della Consulta e una sua disapplicazione sarebbe risultato atto illegittimo da parte della struttura comunale chiamata ad applicarla.

Con la sentenza n° 24/2022, depositata il 28.01.22, la Corte Costituzionale si è pronunciata sull’impugnazione suddetta con l’effetto di incidere pesantemente sul *corpus* della L.R. 8/2015, ma anche su due modifiche apportate alla L.R. 23/1985 dalla L.R. 1/2021.

La sentenza è stata pubblicata nella G.U. n° 5 del 2 febbraio 2022 e nel BURAS n° 5 del 3 febbraio 2022.

In sintesi gli effetti pratici della sentenza della Consulta sono:

- 1) **L’art. 26-bis della L.R. 8/2015 diventa inapplicabile**: infatti, censurando l’art. 2 della L.R. 1/2021 (p.to 1 del dispositivo della sentenza), la data ultima per la presentazione delle richieste di permesso a costruire di cui al 4° comma viene riportata al 31.12.20.
- 2) **L’art. 26-ter della L.R. 8/2015 viene “soppresso”** a seguito della censura dell’art. 3 della L.R. 1/2021 che lo aveva introdotto (p.to 2 del dispositivo della sentenza).
- 3) **Gli artt. 30, 31, 32, 32-bis e 33, così come gli artt. 34, 35, 36 e 37, della L.R. 8/2015 diventano inapplicabili**: infatti, oltre alle varie censure sui singoli articoli (p.ti 3, 4, 5 e 6 del dispositivo della sentenza), la data di efficacia delle disposizioni del Titolo II - Capo I (cui appartengono i citati articoli) viene riportata al 31.12.20 con la censura dell’art. 17 della L.R. 1/2021 (p.to 12 del dispositivo). Da notare che la censura dell’art. 17 comporta anche il fatto che gli edifici (per i quali potevano essere consentiti gli interventi del Capo I) dovevano essere ultimati entro la data di approvazione della L.R. 8/2015 (23.04.15), come previsto dall’art. 34, comma 1, lett. b) prima della modifica operata dal censurato art. 17 (che aveva portato tale termine al 18.01.21, data di entrata in vigore della L.R. 1/2021).

- 4) **L'art. 38-bis della L.R. 8/2015 viene "soppresso"** a seguito della censura dell'art. 13 della L.R. 1/2021 che lo aveva introdotto (p.to 7 del dispositivo della sentenza).
- 5) **L'art. 39 della L.R. 8/2015 viene modificato in due commi:**
 - a) **Comma 6: la data di realizzazione degli edifici interessati dalla demolizione e ricostruzione viene riportata a quella di approvazione della L.R. 8/2015 (23.04.15) e non al 31.12.20 come introdotto dall'art. 14, comma 1, lett. d) della L.R. 1/2021 oggetto di censura (p.to 8 del dispositivo);**
 - b) **Comma 15: viene soppresso l'inciso che la ricostruzione nella fascia dei 300 metri possa avvenire "senza l'obbligo del rispetto dell'ubicazione, della sagoma e della forma del fabbricato da demolire" introdotto dall'art. 14, comma 1, lett. h della L.R. 1/2021 oggetto di censura (p.to 9 del dispositivo).**
- 6) L'art. 40, comma 7° della L.R. 8/2015 viene riportato alla formulazione originale che prevedeva l'esclusione in Centro matrice, in zona E e H dell'applicazione dell'articolo stesso (p.to 10 del dispositivo della sentenza).
- 7) L'art. 41, comma 3 della L.R. 8/2015 viene modificato nel senso di precludere gli interventi di cui alla L.R. 4/2009, art. 13, lett. d) introdotta, tale lettera, dall'art. 16, comma 1, lett. a) della L.R. 1/2021 oggetto di censura (p.to 11 del dispositivo della sentenza).
- 8) La censura dell'art. 18 della L.R. 1/2021 (p.to 13 del dispositivo della sentenza) riguarda le pratiche presentate nel periodo transitorio compreso tra il 31.12.20 e l'entrata in vigore della L.R. 1/2021 (comma 3°), con la possibilità di usufruire delle modifiche apportate da quest'ultima legge senza dover ripresentare la pratica (comma 2°) e la gestione delle pratiche presentate e non definite al 31.12.20.
- 9) **La censura dell'art. 19 della L.R. 1/2021 (p.to 14 del dispositivo della sentenza) elimina le tolleranze edilizie del 5% e quelle derivanti dall'acquisizione dell'agibilità con sopralluogo di cui all'art. 7-bis, commi 1 ter e 1 quater, della L.R. 23/85 che vengono "soppressi".**
- 10) **La censura dell'art. 21 della L.R. 1/2021 (p.to 15 del dispositivo della sentenza) elimina la "sanatoria giurisprudenziale" di cui all'art. 16, comma 1 bis, della L.R. 23/85 che viene "soppresso".**
- 11) La censura dell'art. 23 della L.R. 1/2021 (p.to 16 del dispositivo della sentenza) riguarda i campeggi (art. 21 L.R. 16/2017).
- 12) La censura dell'art. 24 della L.R. 1/2021 (p.to 17 del dispositivo della sentenza) riguarda l'interpretazione dell'art. 4 del Floris per la parte relativa alla capacità insediativa alberghiera.
- 13) La censura dell'art. 25 della L.R. 1/2021 (p.to 18 del dispositivo della sentenza) interessa gli insediamenti turistici in rapporto alla NTA del PAI.
- 14) La censura degli artt. 26 e 27 della L.R. 1/2021 (p.ti 19 e 20 del dispositivo della sentenza) riguardano gli interventi ammessi nelle more dell'adeguamento del PUC al PPR.
- 15) La censura dell'art. 30, comma 2 della L.R. 1/2021 (p.to 21 del dispositivo della sentenza) di fatto rileva come la stessa L.R. 1/2021 non possa ritenersi prevalente sulle prescrizioni del PPR.

L'analisi che segue riguarda la parte della norma di interesse, alla luce delle censure apportate dalla succitata sentenza, a partire dall'art. 26.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI E NORME DI SEMPLIFICAZIONE E RIORDINO IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

CAPO V

SALVAGUARDIA DEI TERRITORI RURALI E DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'ESTENSIONE DEL VINCOLO PAESAGGISTICO

Art. 26 – Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali

Del *Capo V* la sentenza della Corte Costituzionale “risparmia” solo l’art. 26 che rimane nella versione modificata nel 2021 costituita da soli tre commi.

Non essendo stata apportata alcuna censura all’articolo vale quanto riportato nella **Circolare 1/2021**.

CAPO VI

DISPOSIZIONI DIVERSE

Art. 29-bis – Frazionamento di unità immobiliari a seguito degli interventi di incremento volumetrico di cui alla legge regionale n. 4 del 2009

L’articolo non è stato interessato dalla sentenza della Consulta e, pertanto, trova applicazione quanto riportato nella **Circolare 1/2021**.

TITOLO II

NORME PER IL MIGLIORAMENTO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

CAPO I

NORME PER IL MIGLIORAMENTO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

Art. 30 - Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente

L’articolo in questione diventa inapplicabile a far data dal 31.12.2020 (vedi art. 37).

Art. 31 – Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all’esercizio di attività turistico-ricettive

L’articolo in questione diventa inapplicabile a far data dal 31.12.2020 (vedi art. 37).

Art. 32 – Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti

L’articolo in questione diventa inapplicabile a far data dal 31.12.2020 (vedi art. 37).

Art. 32-bis – Interventi di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra

L’articolo in questione diventa inapplicabile a far data dal 31.12.2020 (vedi art. 37).

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

L'articolo in questione diventa inapplicabile a far data dal 31.12.2020 (vedi art. 37).

Art. 34 – Condizioni di ammissibilità degli interventi

L'articolo in questione perde efficacia a seguito delle modifiche all'art. 37.

Art. 35 – Procedure

L'articolo in questione perde efficacia a seguito delle modifiche all'art. 37.

Art. 36 – Disposizioni comuni

L'articolo in questione perde efficacia a seguito delle modifiche all'art. 37.

Art. 37 – Efficacia, durata e valutazione degli effetti

L'articolo in questione, prima della censura dell'art. 17 della L.R. 1/2021, prevedeva che le disposizioni di cui agli artt. 30 e seguenti si applicavano **fino all'entrata in vigore della nuova legge regionale in materia di governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2023.**

Con la censura del citato art. 17 (p.to 12 del dispositivo della sentenza CC 24/2022) la data di efficacia delle disposizioni del Titolo II - Capo I viene riportata al 31 dicembre 2020 comportando l'inapplicabilità di tutti gli articoli del Capo I per le DUA presentate successivamente a tale data.

CAPO II**DISPOSIZIONI URBANISTICHE PER IL TRASFERIMENTO E IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E PER LA PROMOZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI PER IL RIORDINO URBANO****Art. 38 – Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica**

L'articolo non è stato interessato dalla sentenza della Consulta e, pertanto, trova applicazione quanto riportato nella **Circolare 1/2021**.

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

L'articolo in questione è "soppresso" con la censura da parte della Consulta dell'art. 13 della L.R. 1/2021 che lo aveva introdotto.

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

L'articolo in argomento ripropone la cosiddetta "sostituzione edilizia" già presente nella prima formulazione del **Piano Casa**.

Con la sentenza n° 24/2002 della Corte Costituzionale viene modificato il comma 6 e il comma 15, lasciando immutati i restanti commi.

La prima modifica riguarda la data di edificazione degli edifici interessati dall'applicazione dell'articolo in questione che **viene riportata a quella di approvazione della L.R. 8/2015 (23.04.15)** e non al 31.12.20 come introdotto dalla L.R. 1/2021, mentre la seconda concerne la

soppressione dell'inciso che la ricostruzione nella fascia dei 300 metri possa avvenire "senza l'obbligo del rispetto dell'ubicazione, della sagoma e della forma del fabbricato da demolire".

Pertanto per l'articolo in questione trova piena applicazione quanto riportato nella **Circolare 1/2021** con le seguenti precisazioni (viene barrato il testo censurato dalla consulta):

La demolizione e ricostruzione è consentita solo agli edifici legittimamente realizzati entro il ~~31.12.2020~~ 23.12.2015, compresi quelli per i quali il titolo edilizio è costituito da provvedimento di condono (L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03) o accertamento di conformità ed eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica.

Il comma 15 prevede la possibilità di demolire gli edifici ubicati nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia (zone urbanistiche E, F, H e G non contermini all'abitato) con ricostruzione dell'intera volumetria ~~senza l'obbligo del rispetto dell'ubicazione, della sagoma e della forma del fabbricato da demolire~~, purché il nuovo fabbricato "... determini un minore impatto paesaggistico secondo le ... linee guida adottate dalla Giunta regionale con atto n. 18 del 5 aprile 2016...".

...

In ogni caso il comma 15 non consente ampliamenti volumetrici, ma solo una ristrutturazione ~~con modifica di ubicazione, sagoma e forma~~ senza nulla specificare su rispetto di ubicazione, sagoma e forma che, evidentemente, verranno valutati caso per caso anche in considerazione del fatto che l'area risulta sempre assoggettata a vincolo.

Art. 40 – Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano

L'articolo in questione interessa prevalentemente interventi e procedure di competenza del settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico. **La Consulta ha apportato delle modifiche al comma 7.**

TITOLO III DISPOSIZIONI TRANSITORIE, ABROGAZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I DISPOSIZIONI TRANSITORIE DELLA LEGGE REGIONALE N. 4 DEL 2009

Art. 41 – Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009

L'articolo non è stato interessato dalla sentenza della Consulta e, pertanto, trova applicazione quanto riportato nella **Circolare 1/2021**.

CAPO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE IN MATERIA DI IMPIANTI EOLICI

Art. 42 – Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici

L'articolo non è stato interessato dalla sentenza della Consulta e, pertanto, trova applicazione quanto riportato nella **Circolare 1/2021**.

CAPO III POSIZIONAMENTO DELLE STRUTTURE AL SERVIZIO DELLA BALNEAZIONE

Art. 43 – Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione

L'articolo non è stato interessato dalla sentenza della Consulta e, pertanto, trova applicazione quanto riportato nella **Circolare 1/2021**.

CAPO IV ABROGAZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

Art. 44 – Abrogazioni

L'articolo non è stato interessato dalla sentenza della Consulta e, pertanto, trova applicazione quanto riportato nella **Circolare 1/2021**.

Conclusioni

La presente **Circolare** trova applicazione dalla data odierna e dovrà essere utilizzata per le verifiche e le istruttorie di tutti i procedimenti non ancora definiti con l'emissione di un provvedimento espresso ovvero per le DUA per le quali non è ancora stata emessa la ricevuta definitiva.

In riferimento alle DUA trasmesse dopo la data del 27.01.22 e palesemente contrastanti con quanto su riportato (ad esempio richiesta di ampliamento ex art. 30) si dovrà emettere, ai sensi dell'art. 2, 1° comma della L. 241/1990 in combinato disposto con l'art. 8.4.1 delle Direttive SUAPE approvate con delibera di G.R. 49/19 dello 05.12.19, provvedimento di irricevibilità per improcedibilità e, qualora emessa, la ricevuta definitiva verrà annullata.

La presente **Circolare** potrà essere oggetto di revisione, aggiornamento, rettifica e modifica solo con analogo provvedimento.

Il dirigente

dott. ing. Giovanni AGATAU

documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del CAD

Sommario

Premessa.....	1
TITOLO I Disposizioni generali e norme di semplificazione e riordino in materia urbanistico-edilizia.....	3
Capo V Salvaguardia dei territori rurali e disposizioni relative all'estensione del vincolo paesaggistico	3
Art. 26 – Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali.....	3
Capo VI Disposizioni diverse	3
Art. 29-bis – Frazionamento di unità immobiliari a seguito degli interventi di incremento volumetrico di cui alla legge regionale n. 4 del 2009	3
TITOLO II Norme per il miglioramento del patrimonio esistente.....	3
Capo I Norme per il miglioramento del patrimonio esistente	3
Art. 30 - Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente	3
Art. 31 – Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive	3
Art. 32 – Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti	3
Art. 32-bis – Interventi di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra	3
Art. 33 – Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza	4
Art. 34 – Condizioni di ammissibilità degli interventi	4
Art. 35 – Procedure	4
Art. 36 – Disposizioni comuni.....	4
Art. 37 – Efficacia, durata e valutazione degli effetti.....	4
Capo II Disposizioni urbanistiche per il trasferimento e il rinnovamento del patrimonio edilizio e per la promozione dei programmi integrati per il riordino urbano.....	4
Art. 38 – Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica.....	4
Art. 38-bis – Trasferimento del volumi realizzabili ricadenti nelle zone Hi4, Hi3, Hg4 ed Hg3 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)	4
Art. 39 – Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione.....	4
Art. 40 – Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano	5
Titolo III Disposizioni transitorie, abrogazioni e disposizioni finali	5
Capo I Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009	5
Art. 41 – Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009	5
Capo II Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici	5
Art. 42 – Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici	5
Capo III Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione.....	5
Art. 43 – Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione	5
Capo IV Abrogazioni e disposizioni finali.....	6
Art. 44 – Abrogazioni	6
Conclusioni	6