

Comune di Sassari

settore Attività Produttive ed Edilizia Privata

Decreto Legge 29.05.2024 n° 69

(G.U. 29 maggio 2024 n° 104)

convertito con modifiche dalla

Legge 24.07.2024 n° 105

(G.U. 27 luglio 2024 n° 175)

DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Il «Salva Casa» e la Normativa Regionale

Sassari – Sala Langiu, martedì 8 ottobre 2024

ore 9.30 – 12:30



dott. ing. **Giovanni AGATAU**

COMUNE DI SASSARI

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

Il «Salva Casa» ... cos'è

È un **Decreto Legge** adottato dal Governo il 29.05.2024, entrato in vigore il giorno successivo **30.05.2024** **convertito con modifiche** con la **Legge 105 del 29.07.2024**.

1. Il D.L. n° 69/2024, prevedeva:

- **Art. 1 - Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. 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'art. 1 del D.L. interveniva sul Testo Unico Edilizia:**

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

3. In fase di conversione **l'art. 1 della Legge ha apportato ulteriori modifiche al Testo Unico Edilizia**

Le modifiche al T.U. Edilizia in sintesi

Le modifiche al TU Edilizia previste dall'art. 1 del D.L. 69/2024:

- a) **Art. 6 - comma 1**
- b) **Art. 9 bis - comma 1 bis**
- c) **Art. 23 ter**
- d) **Art. 31 - comma 5**
- e) **Art. 34 - comma 2**
- f) **Art. 34 bis**
- g) **Art. 36**
- h) **Art. 36 bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità (new entry)**
- i) **Art. 37**

Le ulteriori modifiche al TU Edilizia previste dall'art. 1 della L. 105/2024:

- 0a) **Art. 2 bis - comma 1 quater**
- b-bis) **Art. 9 bis - comma 1 ter**
- b-ter) **Art. 10 - comma 2**
- c-bis) **Art. 24 - comma 5**
- c-ter) **Art. 31 - comma 3**
- d-bis) **Art. 32 - comma 2**
- f-bis) **Art. 34 ter**

Applicabilità della L. 105/2024 in Sardegna

L'**art. 3 dello Statuto speciale per la Sardegna** (L.C. 26.02.48 n° 3) recita: *“In armonia con la Costituzione e i principi dell'ordinamento giuridico della Repubblica e col rispetto degli obblighi internazionali e degli interessi nazionali, nonché delle norme fondamentali delle riforme economico-sociali della Repubblica, la Regione ha potestà legislativa nelle seguenti materie ... f) edilizia ed urbanistica”*

L'**art. 50 della L.R. 23/85** prevede *“Per quanto non espressamente previsto dalla presente legge, si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale e regionale vigente.”*

L'applicazione in Sardegna del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 segue **tre principi**:

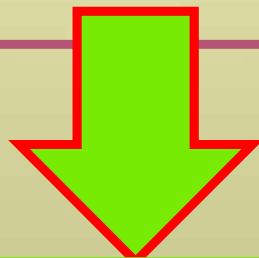
- 1) È **immediatamente applicabile** per le materie di **esclusiva competenza statale** [art. 117 Costituz.]
- 2) È **immediatamente applicabile** per quanto **non disciplinato dalla norma regionale**
- 3) È **disapplicato** laddove **già esiste la norma regionale** (sino a recepimento)

Alcune sentenze della **Corte Costituzionale** hanno fatto perdere la certezza in queste tre regole.

- Sentenza n° **24** del **28.01.2022** (G.U. n° 5/2022) di censura della L.R. 1/2021 di modifica al secondo Piano Casa Sardegna (es. competenza esclusiva statale sulle tolleranze edilizie)
- Sentenza n° **26** del **28.01.2022** (G.U. n° 5/2022) relativa alla disapplicazione della L.R. 1/2021 da parte delle Soprintendenze nelle more del giudizio della Consulta
- Sentenza n° **142** del **23.07.2024** (G.U. n° 30/2024) di censura della L.R. 9/2023 (terzo Piano Casa Sardegna)

TUE Art. 2-bis Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, **gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti**, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, **anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini**, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. **Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.**



L'art. 123 della L.R. 9/2023, come modificata dalla L.R. 17/2023 ed emendato dalla sentenza della Corte Costituzionale 142 del 23.07.24 **regolamenta la materia dei sottotetti in ambito regionale. La questione delle distanze non è normata dalla Regione, pertanto trova applicazione la norma nazionale.** Di fatto la norma statale non sembra trovare una utile applicazione nei casi concreti (si riutilizza il sottotetto esistente senza modifiche anche se non rispetta le distanze!)

TUE Art. 6 Attività edilizia libera

b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di ... VEPA ... dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, ... ;

b-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;

L'art. 15 della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 131 della L.R. 9/2023 (emendato dalla sentenza della Corte Costituzionale 142/2024) e dalla L.R. 17/2023 **regolamenta la materia:**

f bis) ... al posizionamento di **pergotende**, 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 ...

Tra norma regionale e nazionale non si riscontrano contrasti (interventi non aventi riflessi edilizi)

TUE 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. ...**

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello **stato legittimo delle singole unità immobiliari** non rilevano le **difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio**, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello **stato legittimo dell'edificio** non rilevano le **difformità insistenti sulle singole unità immobiliari** dello stesso.

La norma regionale non
contiene prescrizioni specifiche.

Si applica la norma statale

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

TUE Art. 10-ter *Interventi subordinati a permesso di costruire*

2 Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies, le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a SCIA.



Le regioni possono stabilire se il mutamento di destinazione d'uso è assoggettato a SCIA o a Permesso di costruire con due limitazioni:

- a) è sempre ammesso e assoggettato a SCIA il mutamento della destinazione d'uso della singola UI senza opere all'interno della stessa categoria funzionale
- b) è sempre ammesso e assoggettato a SCIA il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra le categorie a) residenziale, a-bis) turistico-ricettiva, b) produttiva e direzionale, c) commerciale di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi **nelle zone urbanistiche A, B e C**, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

L'art. 11 - *Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso* della L.R. 23/1985 prevede che il mutamento **non rilevante** (interno della stessa macrocategoria) sia assoggettato a **comunicazione** e quello **rilevante** (esterno alla macrocategoria) a **SCIA**.

La norma regionale è più *sburocratizzata* di quella statale che, quindi, non trova applicazione.

TUE art. 23-ter *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*

1. Ai fini del presente articolo, il **mutamento della destinazione d'uso** di un immobile o di una singola unità immobiliare **si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali**, costituisce **mutamento rilevante** della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una **diversa categoria funzionale** tra quelle sotto elencate:

- a) **residenziale**;
- a-bis) **turistico-ricettiva**;
- b) **produttiva e direzionale**;
- c) **commerciale**;
- d) **rurale**.

Art. 11 L.R. 23/1985

- a) **Residenziale e servizi connessi con la residenza**
- b) **Turistico-ricettiva**
- c) **Artigianale e industriale**
- d) **Direzionale, commerciale e socio-sanitaria**
- e) **Agricola-zootecnica**

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, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso 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 di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. **Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale**, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

- a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- b) nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a)

2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.

3. **Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta**, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies.

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

art. 23-ter D.P.R. 380/2001 *Versus* art. 11 L.R. 23/1985

L'art. 11 della L.R. 23/1985 fornisce una **specifica definizione di categorie funzionali** (macrocategorie):

- | | |
|---|-----------------------------|
| a) <u>residenziale</u> compresi i servizi strettamente connessi | a) residenziale |
| b) <u>turistico-ricettiva</u> | a-bis) turistico-ricettiva |
| c) <u>artigianale e industriale</u> | b) produttiva e direzionale |
| d) <u>direzionale, commerciale e socio-sanitaria</u> | c) commerciale |
| e) <u>agricolo-zootecnica</u> | d) rurale |

Lo stesso art. 11 disciplina il **mutamento di destinazione d'uso**:

- 1 **RILEVANTE** (verticale) tra **categorie funzionali** assoggettandolo a **SCIA**, al **rispetto del PUC** e verifica degli **standard del Floris**
- 2 **nelle zone A, B e C tra servizi connessi alla residenza** (anche verticali!) nonché i mutamenti di tali servizi in **volumetrie residenziali**
- 3 **NON RILEVANTE** (orizzontale) assoggettandolo a **comunicazione** (sempre ammesso se non vietato dal PUC variato dopo la L.R. 11/2017)
- 4 **"pro attività sportive"**, sempre consentito con verifica degli **standard del Floris**
- 5 **"in deroga"** con iter consiliare (edifici pubblici e privati!) e **raddoppio degli oneri concessori**
- 6 **tra Residenza e Turistico-ricettivo** in zona A, sempre consentito
- 7 **Le sanzioni amministrative**

Pertanto l'art. 23-ter del DPR 380/2001 non trova applicazione in quanto l'argomento è disciplinato dall'art. 11 della L.R. 23/1985

TUE art. 24 *Agibilità*

5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti ... *omissis* ... fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

- a) locali con un'altezza minima interna **inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;**
- b) alloggio **monostanza**, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, **inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.**

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) **i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;**
- b) **sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative** atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente

L.R. 23/1985 - art. 7 quater *Agibilità degli immobili*

1. Ai fini dell'agibilità sono ammesse, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, **deroghe ai requisiti di altezza minima e rapporti aero-illuminanti** previsti dal D.M. (sanità) 05.07.1975, per gli immobili:
 - a) **esistenti alla data di entrata in vigore del D.M. 05.07.1975** che abbiano mantenuto le caratteristiche originarie, adeguatamente documentate, e che presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, **nei quali siano effettuati interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio** oppure, ove ammessi dalla disciplina vigente, **di ampliamento o di ristrutturazione edilizia**;
 - b) **sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del D.lgs. 42/2004, nei quali siano effettuati gli stessi interventi previsti alla lettera a)**;
 - c) ubicati all'interno della **zona urbanistica omogenea A**, dei **centri di antica e prima formazione**, dei **centri specializzati del lavoro o dell'insediamento rurale sparso** di cui all'art. 51 delle NTA del PPR, **nei quali siano effettuati interventi**, ove ammessi dalla disciplina vigente, di **nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia**, anche con **demolizione e ricostruzione**.
2. La **deroga relativa alle altezze minime** è limitata ai soli casi in cui sia necessario mantenere l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti oppure sia necessario riproporre le caratteristiche originarie del fabbricato demolito. La **deroga nel caso dei rapporti aero-illuminanti** è limitata solo quando non sia possibile modificare le caratteristiche originarie delle bucatore o realizzarne di nuove.
3. La deroga è applicabile purché, a giudizio del **Servizio sanitario competente**, sia dimostrata, in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, l'esistenza di idonee o equivalenti condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, anche mediante l'adozione di misure compensative.
4. Nel caso di locali adibiti a luogo di lavoro sono comunque assicurati i parametri minimi previsti dalla normativa vigente in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

La norma nazionale si ritiene automaticamente applicabile in quanto di natura igienico-sanitaria (competenza concorrente) unitamente a quella specifica regionale

TUE art. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* [1/2]

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. **Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.**



Il termine temporale “**maggiorato**” non è previsto nell’ordinamento regionale di cui all’art. 6 della L.R. 23/1985 che, invece, specifica nel dettaglio l’iter sanzonatorio.

Si ritiene non applicabile il precetto del TUE sino all’eventuale recepimento nella disciplina regionale.

TUE art. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali [2/2]*

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza ... *omissis* ... salvo che con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, **culturali, paesaggistici**, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati **delle amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 17-bis della L. 241/1990**. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 17-bis della L. 241/1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12, comma 2, della L. 127/1997 [Bassanini bis], condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dall'Agenzia delle Entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

L'alienazione del bene abusivo non è prevista dall'art. 6 della L.R. 23/1985.

Si ritiene non applicabile il comma 5 sino al recepimento nella disciplina regionale.

TUE art. 32 *Determinazione delle variazioni essenziali*

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 degli articoli 31 e 44. ~~Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.~~

L.R. 23/1985 art. 5 *Variazioni essenziali*

1. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato si intendono ... *omissis* ...
2. **Non si ritengono, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.**
3. Gli interventi di cui al comma 1 effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, ... *omissis* ... sono considerati in totale difformità dal permesso se il titolo abilitativo è stato ottenuto dopo l'apposizione del vincolo. **Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, ad eccezione di quanto previsto dal comma 2, sono considerati variazioni essenziali.**

Sino ad un recepimento del precetto nazionale nella norma regionale **si ritiene applicabile il solo art. 5**: sono totali difformità tutti gli interventi eseguiti negli edifici vincolati e che normalmente rientrano tra le variazioni essenziali ad eccezione di quelli **che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna.**

TUE art. 34 *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*

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.

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.

Si ritiene necessario un recepimento regionale per modificare la sanzione amministrativa.

TUE art. 34-bis *Tolleranze costruttive* [1/2]

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**;
 - d-bis) del **6%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le U.I. con **superficie utile inferiore ai 60 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**. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.
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.

TUE art. 34-bis *Tolleranze costruttive* [2/2]

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, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, 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 previste dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono 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 inevase 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.**

art. 34-bis D.P.R. 380/2001 Versus art. 7-bis L.R. 23/1985

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**;
- d-bis) del **6%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le U.I. con **superficie utile inferiore ai 60 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**. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.
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**.
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, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, 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 previste dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono 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 inavase 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.

L.R. 23/1985 Art. 7-bis Tolleranze edilizie

1. Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il **2%** delle misure progettuali.
- 1-bis. La disposizione di cui al comma 1 si applica anche nei casi in cui le previsioni legislative o regolamentari, comprese le disposizioni in materia di distanze e di requisiti **igienico-sanitari**, individuano misure minime.

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 6% per le U.I. con S.U. < 60 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. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.	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.	La normativa regionale prevede, per tali tipologie di irregolarità , il ricorso all' accertamento di conformità per mancata comunicazione (art. 10bis della L.R. 23/1985)
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>	Tali tolleranze vanno confrontate con quanto previsto al 1° comma e quindi non direttamente applicabile in Sardegna in assenza di recepimento specifico

art. 34-bis D.P.R. 380/2001 Versus art. 7-bis L.R. 23/1985

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**;
- d-bis) del **6%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le U.I. con **superficie utile inferiore ai 60 metri**;

1-ter. Ai fini del computo della S.U. di cui al comma 1-bis si tiene conto dei frazionamenti dell'immobile...

Si ritiene che, sino al recepimento delle percentuali "differenziate" nella disciplina regionale continui ad applicarsi l'**art. 7-bis della L.R. 23/1985** (2%) e per i parametri ivi indicati (altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta).

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

L.R. 23/1985 Art. 7-bis Tolleranze edilizie

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

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

1. Gli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** che costituiscono **parziale difformità** dal titolo rilasciato **prima della data di entrata in vigore della L. 10/1977**, e che **non** sono **riconducibili** ai casi di cui **all'art. 34-bis** possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.
2. L'**epoca di realizzazione** delle varianti di cui al comma 1 è **provata mediante la documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo**. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, **il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria 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. 445/2000.
3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono **regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una SCIA e il pagamento**, a titolo di oblazione, di una somma **determinata ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5**. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'art. 19, comma 3, della L. 241/1990, **anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere**. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'art. 36-bis, comma 5-bis.
4. Le **parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia**, rispetto alle quali **non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino** e sia stata **rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità** nelle forme previste dalla legge, **non annullabile** ai sensi dell'art. 21-nonies della L. 241/1990, **sono soggette**, in deroga a quanto previsto dall'art. 34, **alla disciplina delle tolleranze costruttive** di cui all'art. 34-bis

1. **Requisiti**: varianti in corso d'opera – antecedenti alla L. 10 del 28.01.77 (G.U. 27 del 29.01.77) – parziale difformità – non rientranti nelle tolleranze.
2. **Epoca di realizzazione**: catasto di primo impianto – documenti probanti (riprese fotografiche, estratti cartografici ...) – prova del titolo abilitativo edilizio anche se non disponibile copia o estremi – dichiarazione ex DPR 445/2000 del tecnico incaricato in assenza delle prove precedenti.
3. **Regolarizzazione**: SCIA – oblazione pari al doppio degli oneri o valore – verifica della P.A. entro 60 gg con possibilità di dichiarazione inefficacia / interdizione / richiesta integrazioni / prescrizioni / segnalazione dei falsi. L'inciso anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere va inteso al fine dell'interdizione della SCIA. La compatibilità paesaggistica segue l'iter ordinario.
4. **Deroga**: variante in corso d'opera + parziali difformità + accertamento con sopralluogo o ispezione della P.A. + nessun ordine di demolizione / riduzione in pristino + certificazione di abitabilità o di agibilità non annullabile ex art. 21-nonies della L. 241/1990 = tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis

L'art. 7 della L.R. 23/85 regola la parziale difformità e, pertanto, i commi 1, 2 e 3 dell'art. 34-ter del TUE non trovano diretta applicazione senza il recepimento nella disciplina regionale.

Il comma 4 è un caso specifico di tolleranza edilizia, non contemplato nella disciplina regionale a seguito della ***censura*** del comma 1-quater dell'art. 7-bis della L.R. 23/1985.

La Consulta, con la sentenza 24/2022 ha chiarito che le tolleranze sono disciplinate dallo Stato pertanto il 4° comma potrebbe trovare diretta applicazione anche senza recepimento regionale in considerazione del principio di legittimo affidamento dato al privato con l'esistenza del certificato di agibilità/abitabilità con sopralluogo.

TUE art. 36 Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

1. In caso di interventi realizzati **in assenza di permesso di costruire o in totale difformità 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**, fino alla scadenza dei termini di cui agli artt. 31, comma 3, 33, 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.
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**.

L'art. 16 della L.R. 23/1985 disciplina l'accertamento di conformità per opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali e in assenza di autorizzazione. Quanto disciplinato dall'art. 36 del TUE si ritrova, con alcune precisazioni, nell'art. 16. Pertanto **continua a trovare piena applicazione la norma regionale.**

TUE art. 36-bis *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*^[1/4]

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**. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle **variazioni essenziali** di cui all'**art. 32**.
2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'art. 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. 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 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 del presente comma 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.



Vai alla sintesi

3. La richiesta del permesso di costruire o la SCIA in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta 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, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, **il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria 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. 445/2000.
- 3-bis. Per gli immobili ubicati nelle **zone sismiche** di cui all'art. 83, ad eccezione di quelle a **bassa sismicità** all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo art. 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'art. 34-bis, comma 3-bis
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, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di **superfici utili o volumi** ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. 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, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente**. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

TUE art. 36-bis *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali* ^[3/4]

5. Il rilascio del permesso e la SCIA in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:
- a) pari al **doppio del contributo di costruzione** ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'art. 16, **incrementato del 20 per cento** in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'art. 32. **Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;**
 - b) pari al **doppio dell'aumento del valore venale** dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, **non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro** ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'**art. 37**, e in misura **non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro** ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
- 5-bis. **Nelle ipotesi di cui al comma 4**, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; **in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs. 42/2004.**



Vai alla sintesi

TUE art. 36-bis *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali* ^[4/4]

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'art. 19, comma 6-bis, della L. 241/1990. Nelle ipotesi di cui al **comma 4**, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma 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. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'art. 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al D.lgs. 104/2010. 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.



Vai alla sintesi

TUE Art. 36-bis *in sintesi* ^[1/2]

1. L'accertamento di conformità riguarda gli abusi inquadrati come **parziale difformità** o **variazioni essenziali** dal titolo abilitativo edilizio (PdC o SCIA). L'intervento deve essere
 - a) conforme alla **disciplina urbanistica** vigente al momento della presentazione della domanda;
 - b) ai requisiti prescritti dalla **disciplina edilizia** vigente al momento della realizzazione.
2. Può essere presentato **entro lo scadere dell'ordinanza dirigenziale** di rimessa in pristino e, comunque, fino all'irrogazione della sanzioni amministrativa, dal **responsabile dell'abuso** o dall'**attuale proprietario** per ottenere titolo abilitativo costituito da PdC o SCIA.
3. 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 e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.
4. Per la **SCIA in sanatoria** il SUE individua le **condizioni** prescrittive di cui al punto precedente ai sensi dell'art. 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della L. 241/1990.
5. L'accertamento è corredato dalla **dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità**. Per la **conformità edilizia** la dichiarazione fa riferimento alle **norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento**.
6. 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.
7. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche, **ad eccezione di quelle a bassa sismicità**, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'art. 34-bis, comma 3-bis [verifica postuma]

TUE Art. 36-bis *in sintesi* ^[2/2]

8. Per gli abusi eseguiti in assenza o difformità dall'**autorizzazione paesaggistica** deve essere richiesto il **parere vincolante per l'accertamento della compatibilità paesaggistica anche per interventi che hanno determinato la creazione/aumento di superfici utili o volumi**. 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 vale il **silenzio assenso** e **il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente**. L'accertamento di compatibilità paesaggistica va acquisita anche se il **vincolo e sopraggiunto all'abuso** e l'intervento è incompatibile col vincolo.
9. Il titolo (PdC o SCIA) si forma previo al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al **doppio degli oneri concessori incrementati del 20% in caso di mancata "doppia conformità"** ovvero **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 11, 12 e 13, 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.**

D.P.R. 380/2001 - Art. 36 bis	L.R. 23/1985
L'accertamento di conformità riguarda gli abusi inquadrati come parziale difformità o variazioni essenziali dal titolo abilitativo edilizio (PdC o SCIA). L'intervento deve essere: a) <u>conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;</u> b) <u>ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.</u>	Gli accertamenti di conformità sono regolamentati all'art. 14 Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa, art. 15 Interventi di edilizia libera [commi 7,8 e 9] e all'art. 16 Accertamento di conformità che già prevedono l'acquisizione del titolo sanante come Permesso di Costruire o SCIA (oltre che con comunicazione). In tutti i casi di sanatoria la L.R. 23/1985 prescrive la doppia conformità (art. 14 - comma 1 e art. 16 – comma1) e ribadisce l'applicazione delle sanzioni demolitorie di cui agli artt. 6 e 7 in caso di assenza.
Può essere presentato entro lo scadere dell'ordinanza dirigenziale di rimessa in pristino e, comunque, fino all'irrogazione della sanzioni amministrativa, dal responsabile dell'abuso o dall'attuale proprietario per ottenere titolo abilitativo costituito da PdC o SCIA.	La medesima prescrizione è riportata all'art. 16 – comma 2, mentre per le opere eseguite in assenza di SCIA non viene indicato il periodo entro cui può essere presentata la SCIA in sanatoria, ma viene prevista una riduzione della sanzione per la presentazione "<i>spontanea</i>" e l'esenzione per interventi eseguiti a seguito di eventi calamitosi.
Il permesso in sanatoria può essere condizionato alla preventiva realizzazione, da parte del richiedente, <u>degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della norme e requisiti di sicurezza</u> e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.	Il comma 2-bis dell'art. 16 prevede l'accertamento con opere unicamente gli interventi per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili e per ricondurre l'edificio alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento.
Per la SCIA in sanatoria il SUE individua le condizioni prescrittive di cui al punto precedente ai sensi dell'art. 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della L. 241/1990.	Il comma 3-bis dell'art. 16 prevede, per l'accertamento con opere, la possibilità degli uffici di inserire ulteriori prescrizioni. Il termine per compiere i lavori non può eccedere i 12 mesi, è obbligatorio il sopralluogo finale e, in caso di esito negativo, l'accertamento è denegato e vengono avviate le procedure sanzionatorie ex artt. 6 o 7.

D.P.R. 380/2001 - Art. 36 bis	L.R. 23/1985
L'accertamento è corredato dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia la dichiarazione fa riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. 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 L.R. 23/1985 non prescrive specifiche dichiarazioni del professionista. Anche gli accertamenti, come tutte le DUA di cui alla L.R. 24/2016 in materia di SUAPE, sono delle autocertificazioni dei vari soggetti (Cittadino, Procuratore, Progettista, ecc.) e sono assoggettate alle verifiche di cui al DPR 445/2000
Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'art. 34-bis, comma 3-bis [verifica postuma]	La norma non trova diretta applicazione in Sardegna essendo classificata a bassa sismicità (Zona sismica 4)
Per gli abusi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica deve essere richiesto il parere vincolante per l'accertamento della compatibilità paesaggistica anche per interventi che hanno determinato la creazione/aumento di superfici utili o volumi. 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 vale il silenzio assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. L'accertamento di compatibilità paesaggistica va acquisita anche se il vincolo è sopraggiunto all'abuso e l'intervento è incompatibile col vincolo.	Il 4° comma dell'art. 14 indica che se le opere sono eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa su immobili comunque vincolati da norme statali e regionali, si applicano le misure sanzionatorie previste dalle vigenti disposizioni, mentre all'art. 16, comma 2-bis, viene rammentato che è fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica
Il titolo (PdC o SCIA) si forma previo al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio degli oneri concessori incrementati del 20% in caso di mancata "doppia conformità" ovvero dell'aumento del valore venale dell'immobile (min. € 1.032 max. €. 30.984) ed eventuale sanzione paesaggistica.	Gli artt. 14 e 16 regolamentano le sanzioni pecuniarie, mentre l'art. 7 disciplina i casi di indemolibilità

D.P.R. 380/2001 - Art. 36 bis	L.R. 23/1985
La richiesta deve essere esitata entro <u>45 giorni</u> decorsi i quali la stessa si intende accolta. Per la SCIA in sanatoria valgono i termini <u>di 30 giorni</u> (art. 19, comma 6-bis, della L. 241/1990). I termini di 45/30 giorni sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui sopra 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. <u>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 T.U. Edilizia.</u>	L'art. 16 – comma 3 prevede il silenzio rigetto del Permesso di Costruire trascorsi 60 giorni dall'istanza Per la SCIA in sanatoria l'art. 14 non prescrive termini, per cui valgono i 30 giorni delle verifiche di cui alla L.R. 24/2016 che, comunque, prevede i poteri in autotutela di cui all'art. 21-nonies della L. 241/1990. La L.R. 24/2016 prevede la sospensione dei termini dell'accertamento in caso di acquisizione dei parere

Si ritiene, alla luce dell'attuale normativa regionale, che sino ad un eventuale recepimento del contenuto dell'art. 36-bis, lo stesso non possa trovare applicazione sia per quanto attiene il **superamento della doppia conformità** attraverso la **conformità urbanistica/edilizia** che per il **silenzio assenso**.

Per la parte paesaggistica, essendo stata apportata una modifica *indiretta* all'art. 167 del decreto Urbani, si ritiene che lo stesso possa trovare applicazione in quanto la L.R. 23/1985 e la L.R. 28/1998 rinviano al D.lgs. 42/2004 e che in materia di **tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali** (art. 117, comma 2 lett. s della Costituzione) la competenza è esclusiva dello Stato.

TUE art. 37 *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività*

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla SCIA comporta la sanzione pecuniaria pari al **triplo** dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.
2. Quando le opere realizzate in assenza di SCIA consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'art. 3, 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 nelle **zone indicate nella lettera A** dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, 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 la 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.
5. Fermo restando quanto previsto dall'art. 23, comma 6, la SCIA 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 non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 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'art. 36-bis.

Per la mancata SCIA trova applicazione l'art. 14 Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa e le sanzioni ivi indicate (1'000/500/250 euro ed eventuali gratuità).

L'inciso del comma 6 “**La mancata SCIA non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 44**”, riguarda le sanzioni penali di esclusiva competenza statale (art. 117, comma 2 lett. I della Costituzione) ed è immediatamente applicabile anche in Sardegna.

Sintesi dell'applicabilità della L. 105/2024 in Sardegna ^[1/4]

TUE Art. 2-bis Deroche in materia di limiti di distanza tra fabbricati		L'art. 123 della L.R. 9/2023 (<i>riutilizzo sottotetti</i>) non contiene prescrizioni sulle distanze. Pertanto <u>trova applicazione la norma statale</u> anche se non sembra avere un'utile applicazione nei casi concreti
TUE Art. 6 Attività edilizia libera		L'art. 15 della L.R. 23/1985 modificato dall'art. 131 della L.R. 9/2023 (emendato dalla sentenza della Corte Costituzionale 142/2024) e dalla L.R. 17/2023 regola le pergotende che le VEPA (su balconi aggettanti e logge rientranti). <u>Tra norma regionale e nazionale non si riscontrano contrasti</u>
TUE Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili		La norma regionale non contiene prescrizioni specifiche e, pertanto, <u>si applica la norma statale</u> . Diventano legittimanti anche i procedimenti di indemolibilità!
TUE Art. 10-ter Interventi subordinati a permesso di costruire		L'art. 11 della L.R. 23/1985 regola il mutamento d'uso RILEVANTE (verticale) e NON RILEVANTE (orizzontale). La norma regionale è più permissiva e <i>sburocratizzata</i> di <u>quella statale</u> che, quindi, <u>non trova applicazione</u> .
TUE art. 23-ter Mutamento urbanisticamente rilevante		L'art. 11 della L.R. 23/1985 (<i>Categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso</i>) regola l'argomento per cui <u>la norma statale viene disapplicata</u> .
TUE art. 24 Agibilità		L'art. 7 quater della L.R. 23/1985 (<i>Agibilità degli immobili</i>) disciplina l'argomento. Poiché la norma igienico-sanitaria è materia concorrente Stato-Regione (ex art. 117, comma 3 della Costituzione) <u>si ritengono applicabili entrambe le normative</u> .

Sintesi dell'applicabilità della L. 105/2024 in Sardegna [2/4]

TUE art. 31 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali PROROGA TEMPI <u>DEMOLIZIONE e RIPRISTINO</u> 	L'art. 6 della L.R. 23/1985 (<i>Sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali</i>) specifica nel dettaglio l'iter sanzionatorio non prevedendo "maggiorazioni" temporali. Pertanto <u>si ritiene non applicabile il precetto del TUE</u>
TUE art. 31 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali <u>ALIENAZIONE BENE ABUSIVO</u> 	L'art. 6 della L.R. 23/1985 non prevede l'alienazione del bene abusivo pur specificando nello specifico l'iter sanzionatorio. Pertanto <u>si ritiene non applicabile il precetto del TUE</u>
TUE art. 32 Determinazione delle variazioni essenziali 	L'art. 5 della L.R. 23/1985 (<i>Variazioni essenziali</i>) disciplina nello specifico la tipologia dell'abuso. <u>L'art. 32 del TUE non trova applicazione.</u>
TUE art. 34 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire 	L'art. 7 della L.R. 23/1985 stabilisce la sanzione in caso di indemolibilità e definisce la "parziale difformità". Pertanto si ritiene che <u>la sanzione amministrativa da applicare sia quella prevista dalla norma regionale.</u>
TUE art. 34-bis Tolleranze costruttive 	L'art. 7-bis della L.R. 23/1985 (<i>Tolleranze edilizie</i>) regola l'argomento delle tolleranze. <u>Pertanto la norma statale non trova applicazione.</u>

Sintesi dell'applicabilità della L. 105/2024 in Sardegna ^[3/4]

TUE art. 34-ter <i>Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo</i>  	L'art. 7 della L.R. 23/1985 regola la parziale difformità e, pertanto, <u>i commi 1, 2 e 3 dell'art. 34-ter del TUE non trovano diretta applicazione.</u> Il comma 4 è un caso specifico di tolleranza edilizia, non contemplato nella disciplina regionale a seguito della <i>censura</i> del comma 1-quater dell'art. 7-bis della L.R. 23/1985. Pertanto <u>il 4° comma potrebbe trovare diretta applicazione in considerazione del principio di legittimo affidamento derivante dall'esistenza del certificato di agibilità/abitabilità con sovralluogo.</u>
TUE art. 36 <i>Accertamento di conformità nelle ipotesi di <u>assenza di titolo o totale difformità</u></i> 	L'art. 16 della L.R. 23/1985 disciplina l'accertamento di conformità per <u>opere eseguite in assenza di permesso di costruire</u>, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali e in assenza di autorizzazione. <u>Quanto disciplinato dall'art. 36 del TUE si ritrova, con alcune precisazioni, nell'art. 16 che, pertanto, continua a trovare piena applicazione.</u>

Sintesi dell'applicabilità della L. 105/2024 in Sardegna ^[4/4]

TUE art. 36-bis <i>Accertamento di conformità nelle ipotesi di <u>parziali difformità</u> e di <u>variazioni essenziali</u></i>  	<u>Alla luce dell'attuale normativa regionale (artt. 14 e 16 della L.R. 23/85), il disposto dell'art. 36-bis del TUEL relativo al superamento della doppia conformità (conformità urbanistica/edilizia) a al silenzio assenso non trova applicazione.</u> <u>Per la parte paesaggistica, essendo stata apportata una modifica indiretta all'art. 167 del decreto Urbani, si ritiene che lo stesso possa trovare applicazione in quanto la L.R. 23/1985 e la L.R. 28/1998 rinviano al D.lgs. 42/2004 (competenza esclusiva dello Stato in materia di tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali ai sensi dell'art. 117, comma 2 lett. s della Costituzione).</u>
TUE art. 37 <i>Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività</i> 	<u>L'art. 14 della L.R. 23/85 (Opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa) regola tale difformità e le relative sanzioni. Pertanto la norma statale non trova applicazione salvo l'inciso del comma 6 "La mancata SCIA non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 44", riguardante le sanzioni penali di esclusiva competenza statale (art. 117, comma 2 lett. l della Costituzione) è immediatamente applicabile anche in Sardegna.</u>

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 o educative durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili del 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 testo unico di cui al 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 comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'art. 6-bis del testo unico di cui al D.P.R. 380/2001. Resta ferma la facoltà per il comune territorialmente competente di richiedere in qualsiasi momento la rimozione delle strutture, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera alle prescrizioni e ai requisiti di cui al comma 1.
3. Nella comunicazione di cui al comma 2, primo periodo, 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.
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 testo unico di cui al D.P.R. 380/2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura con la documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, del testo unico di cui al D.P.R. 380/2001, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria 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. 445/2000.
5. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Dall'attuazione delle medesime disposizioni non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Le amministrazioni pubbliche provvedono al mantenimento delle strutture di loro proprietà nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

Art. 2-bis Disposizioni in favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963.

... Omissis ...

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, sono soggetti al regime di cui all'art. 2, comma 1, del regolamento di cui al D.P.R. 31/2017.
2. **Le disposizioni di cui all'art. 34-bis, commi 1-bis, 2-bis e 3-bis, e all'art. 36-bis, ad eccezione dei commi 5 e 5-bis, del testo unico di cui al 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 testo unico di cui al 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.
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 segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 36 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.
5. 4-bis. Le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'art. 36-bis del testo unico di cui al D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. La disposizione del primo periodo del presente comma non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito

Altri argomenti oltre il Decreto *Salva Casa*

Energie Rinnovabili

La **L.R. 5/2024** (BURAS n. 35 del 4 luglio 2024) “*Misure urgenti per la salvaguardia del paesaggio e dei beni paesaggistici e ambientali*” prevede:

- **art. 1** ... nelle more dell'approvazione/aggiornamento dei seguenti strumenti:
 - Programma regionale di sviluppo (**PRS**)
 - Strategia regionale per lo sviluppo sostenibile (**SRSvS**)
 - Piano paesaggistico regionale (**PPR**)

vengono approvate le disposizioni di carattere transitorio al fine di scongiurare l'irreversibilità degli impatti sul territorio regionale derivanti dalle attività di **realizzazione, installazione o avviamento di impianti di produzione e accumulo di energia elettrica da fonti rinnovabili**

- **art. 2** ... entro **180 giorni** (**31.12.24**) è istituita l'**Agenzia regionale dell'energia**
- **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*

Energie Rinnovabili

La **L.R. 5/2024** (BURAS n. 35 del 4 luglio 2024) “*Misure urgenti per la salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente paesaggistico e ambientale*” prevede:

- **art.** Il comma 1 individua **12 ambiti** (a ÷ l) con relativi sottoambiti per complessive 31 ambiti e sottoambiti. Di interesse:

- a) **Tutte le zone urbanistiche** (A ÷ H) con eccezioni di cui al 3° comma;

- h) Aree PAI

- j.1) fascia costiera di 300 metri dalla linea di battigia marina (vedi k1)

venge
l'irre
attiv
accu
- **art.** j.2) fascia costiera di 300 metri dalla linea di battigia dei laghi (vedi k7 e k8) giurare
dalle

attiv
accu
- **art.** j.3) fascia di rispetto fluviale di 150 metri zione e

accu
- **art.** k.1) fascia costiera

- **art.** k.12) centri di antica e prima formazione gia

- **art.** Impugnata con Delibera C.d.M. del 7 agosto 2024 nale 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 04.07.2024
- **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

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 04.07.2024
- 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 paesaggio

b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti

c) impianti fotovoltaici a terra con potenza installata inferiore a 100 kW

d) impianti fotovoltaici a terra con potenza installata superiore a 100 kW e con superficie di copertura superiore a 1000 mq

e) impianti fotovoltaici a terra con potenza installata superiore a 100 kW e con superficie di copertura superiore a 1000 mq

f) impianti integrati all'interno di progetti per la realizzazione di opere pubbliche

g) impianti agrivoltaici con $h > 2,1$ metri dal suolo, che garantiscano 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

Sassari, 8 ottobre 2024

La L.R. 5/2024 Blocco Energie Rinnovabili

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 Cost. 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
6. Sentenza Corte Cost. 23 luglio **2024** n° 142 ⇒ modifiche L.R. 9/2023

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 e dalla Sentenza Corte Cost. 142/2024**

- **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 ...	1) In assenza di PUC adeguato al PPR 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:</u> Nessuno	1) In assenza di Strumento urbanistico generale adeguato alle Direttive 2) In presenza di Strumento urbanistico generale adeguato alle Direttive o PUC adeguato al PPR

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	1) In assenza di PUC adeguato al PPR 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; <u>Indice max di fabbricabilità fondiaria: 0,03 mc/mq</u> <u>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</u> (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.	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. 2) In presenza di Strumento urbanistico generale adeguato alle Direttive o P.U.C. adeguato al P.P.R.
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 **zona 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 distingua 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 avvenire 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!

Il Piano Casa ... le modifiche della L.R. 17/20

Due Calcoli ...

➤ Sottotetto con superficie utile 60 mq e altezza m

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

Superficie complessiva 37,0 mq

Gli standard del Floris

3070 euro in zona A, B o C

5108 euro in zona F

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

- Volume _____ 132 mc (60×2.2)

- La delibera di C.C. n° 40 del 6 agosto 2024 ha fissato
- l'importo di €/mq 129 per tutto il territorio comunale

- 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. 9/20

Le modifiche alla L.R. 9/2023 fatte dalla L.R. 17/2023 non hanno «bloccato» la Corte Costituzionale!!!

- Con Delibera C.d.M. 15.02.24 è stata impugnata anche la L.R. 17/2023

Con sentenza Corte Cost. 142 del 23.07.24 viene chiarito:

- che le modifiche della L.R. 17/2023 non modificano l'iter del giudizio (2.1.1)
- Che la legge regionale deve rispettare standard e codice Urbani (5.3.1), ma anche i limiti di densità edilizia (5.4.1)

La sentenza stabilisce che **sono salvi**:

- l'art. 124 - **seminterrati** (6.1), l'art. 125 - **spazi grande altezza** (6.2) e l'art. 127 – **handicap** (6.5)
- l'art. 126 - **attività turistico-ricettive** (6.4) con problemi nell'interpretare la modifica all'art. 15 della LR 23/85 per le **coperture di piscine e campi sportivi**
- l'art. 123 - **sottotetti** (6.3) tranne per il comma 11 relativamente alla **deroga agli indici volumetrici** di PUC e regionali (è ammessa la deroga all'altezza)
- L'art. 128 – **condizioni di ammissibilità** (6.6) con **esclusione dei fabbricati condonati**, ma solo quelli oggetto di accertamento di conformità

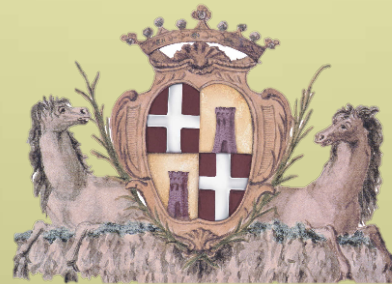
Perplessità sul *Piano Casa*

- **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 al comma 15**
- **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. 15.02.2024**
- **Effetti sull'art. 128 *Condizioni di ammissibilità degli interventi e disposizioni comuni* della L.R. 9/2023 alla luce delle modifiche apportate al D.P.R. 380/2001 dal Decreto Salva Casa con riferimento all'art. 9-bis *Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili***

Il «*Salva Casa*» e la Normativa Regionale

Sassari – Sala Langiu, martedì 8 ottobre 2024
ore 9.30 – 12:30

Grazie per l'attenzione



COMUNE DI SASSARI

dott. ing. Giovanni AGATAU

Dirigente del Settore Attività produttive ed Edilizia privata del Comune di Sassari