



# COMUNE DI SASSARI

Settore Attività Produttive ed Edilizia Privata

Ufficio del Dirigente

dott. ing. **Giovanni AGATAU**  
via Paolo De Muro – Sassari –

Sassari, 30 Giugno 2021.

Oggetto: **L.R. n° 8 del 23.04.15 come modificata dalla L.R. n° 14.01.21 “secondo Piano Casa”.**  
**CIRCOLARE N° 01/2021**

## Premessa

Con la presente **Circolare** interna si intende fornire dei chiarimenti e indirizzi al fine di applicare in modo corretto e univoco la Legge Regionale n° 8 del 23.04.15 «*Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio*», meglio nota come **secondo Piano Casa Sardegna**, nella versione vigente alla data odierna.

Tale norma, entrata in vigore con la pubblicazione nel BURAS n° 19 del 30 aprile 2015, risultava un rinnovamento del **primo Piano Casa** di cui alla L.R. 4/2009 e, a sua volta, è stata innovata dapprima con la L.R. 11/2017 e, da ultimo, con la L.R. 1 del 18.01.21.

Rispetto alla prima versione del **Piano Casa** del 2009, per il quale la Regione aveva adottato diversi atti di indirizzo volti a dare un’interpretazione corretta ad una norma che rivestiva carattere del tutto eccezionale e innovativo, il **secondo Piano Casa** non ha avuto altrettanta attenzione e quindi ha spesso lasciato le strutture comunali, chiamate ad applicare direttamente la legge in questione, a darne una propria lettura.

Con un cambio di rotta repentino, dopo poco più di un mese dall’entrata in vigore della L.R. 1/2021, l’amministrazione regionale, attraverso un provvedimento dell’Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica del 5 marzo c.a., ha emanato un «*Atto d’indirizzo interpretativo ed applicativo ai sensi dell’articolo 8, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 31 del 1998 in riferimento alle disposizioni di salvaguardia dei territori rurali di cui all’articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015, come modificato dall’articolo 1 della legge regionale n. 1 del 2021 e ad altre disposizioni riguardanti l’agro.*» con il quale si è data un’interpretazione univoca dell’art. 26 della L.R. 8/2015 appena innovato.

In questa sede si ritiene utile dare una lettura della legge, e in particolare quanto concerne gli articoli del Titolo I, Capo V e VI, dell’intero Titolo II e III, al fine di applicare correttamente lo stesso **Piano Casa** nel contesto edilizio – urbanistico di Sassari ove, attualmente, gli strumenti di governo del territorio sono costituiti dal vigente **PUC adeguato al PPR** (pubblicato sul BURAS n° 58 dell’11.12.14) e diversi piani attuativi tra cui il **Piano Particolareggiato del Centro Storico** (pubblicato sul BURAS n° 16 del 22.03.18), il **Piano Particolareggiato di Tottubella** (pubblicato sul BURAS n° 54 del 12.12.19) il **Piano Particolareggiato Sacro Cuore** (pubblicato sul BURAS n° 34 del 19.07.18) e il **PUL** (pubblicato sul BURAS n° 11 dello 07.03.19).

L’analisi che segue riguarda, quindi, la parte della norma di interesse a partire dall’art. 26.

Infine non si può tralasciare il fatto che, con delibera del Consiglio dei Ministri del 19.03.21, la L.R. 1/2021 è stata impugnata per la pressoché totalità degli articoli e, quindi, incidendo pesantemente su quello che sarà il “futuro” del **secondo Piano Casa**.

Altre due precedenti norme (la L.R. 17/2020 e la L.R. 21/2020) risultano impugnate innanzi alla Corte Costituzionale che, alla data odierna non si è pronunciata e la cui pronuncia, probabilmente, risulterebbe oggi inutile in quanto tali norme prorogavano i termini del **Piano Casa**, attualmente ulteriormente prorogato dalla L.R. 1/2021

Appare evidente che, sino alla pronuncia della Consulta, la L.R. 8/2015, come modificata dalla L.R. 1/2021, risulta vigente e quindi una sua disapplicazione risulterebbe atto illegittimo da parte della struttura comunale chiamata ad applicarla.

## TITOLO I

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

#### CAPO V

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

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

Il primo dei tre articoli costituenti il *Capo V* risulta modificato sia nel 2017 che nel 2021 e, attualmente è costituito da soli tre commi:

- nel primo **viene imposta la disciplina delle *Direttive per le zone agricole (DPGR 228/94)* in tutto il territorio regionale**. Tale precisazione normativa non è pleonastica in quanto le direttive, altrimenti, non troverebbero applicazione sino all'adeguamento del PUC di ogni amministrazione alle direttive stesse, come prescritto dall'art. 11 del DPGR 228/94;
- il secondo prescrive, in maniera più limitativa rispetto alle *Direttive*, che **nella fascia dei 1000 metri dalla battigia la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali è consentita solo agli Imprenditori Agricoli a Titolo Principale (IATP)**;
- l'ultimo indica la possibilità di effettuare il **cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, regolari e accatastati, da non residenziale a residenziale**, nella fascia dei 1000 metri ai soli IATP, e in ogni caso **nel rispetto dell'indice massimo di fabbricabilità (If) e della superficie minima di intervento (SMI)**.

Dalla lettura del articolo, anche alla luce dei contenuti dell'Atto di indirizzo assessoriale citato in premessa, è chiaro che nelle zone E del vigente PUC trovano applicazione perentoria le *Direttive per le zone agricole* come prescritto dal 1° comma dell'articolo in questione.

Dal confronto tra il dettato dell'art. 26 nella formulazione originaria del 2015, quello modificato dalla L.R. 11/2017 e l'attuale ne risulta che:

- viene soppresso qualsiasi richiamo al PPR<sup>1</sup>;
- le indicazioni concernenti l'applicazione delle *Direttive* pongono delle limitazioni agli interventi nella fascia dei 1000 metri dalla battigia e ai cambi di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, rimuovendo quindi tutte le prescrizioni delle formulazioni precedenti dell'articolo.

---

<sup>1</sup> L'art. 26 al 1° comma riportava: "1. Fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano paesaggistico regionale ... in tutte le zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 ..."

Alla luce di quanto sintetizzato è evidente che il legislatore regionale ha voluto semplificare il previgente articolo 26. Pertanto:

- nelle zone E è permessa l'edificazione di tutti i fabbricati richiamati nell'art. 3 delle **Direttive** applicando gli indici massimi indicati al comma 2 del medesimo articolo;
- l'edificazione di fabbricati residenziali è regolamentata dall'art. 3 delle **Direttive** che prescrive:
  - l'edificio deve essere connesso alla conduzione del fondo (comma 1 lett. a);
  - l'indice fondiario deve essere non superiore a mc/mq 0.03 (comma 2);
  - la superficie minima d'intervento (SMI) è stabilita in 1 ettaro salvo diversa prescrizione del PUC (comma 4);
  - il raggiungimento della SMI con più corpi aziendali deve essere regolamentata dal PUC (comma 5).

Per quanto concerne il PUC di Sassari la disciplina delle zone E è dettata dagli artt. 43, 44, 45, 46, 47 e 48 delle NTA.

In particolare l'art. 43 disciplina la SMI per alcune tipologie di edifici non residenziali (da 5'000 metri quadrati sino a 10 ettari) e a tali SMI bisogna far riferimento qualora differenti da quanto riportato all'art. 3, comma 3, delle **Direttive**.

Lo stesso art. 43 prefissa una SMI di 3 ettari per la residenza dell'IATP e solo a questo viene riconosciuta la possibilità di acquisire il relativo titolo abilitativo edilizio. Tale SMI non è evidentemente richiesta per tutti i fabbricati residenziali: la sopraggiunta normativa regionale consente la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale anche a soggetti differenti dagli IATP (cosa non consentita dal PUC) per i quali trovano applicazione le Direttive sulle zone agricole richiamate dalla L.R. 8/2015 nella forma attualmente vigente.

Nel PUC non è stabilita una SMI per gli edifici a destinazione residenziale per i soggetti differenti dagli IATP e pertanto, richiamate le **Direttive**, la superficie di intervento non potrà essere inferiore ad 1 ettaro.

Per quanto concerne la possibilità di raggiungere la SMI con più corpi aziendali il citato art. 43 prescrive: *“La superficie minima di Ha 3,00 prevista per i suddetti interventi, può essere costituita da aree non contigue tra loro, fino ad un massimo di due, purché appartenenti ad una medesima impresa agricola, interne al solo Comune di Sassari ed esterne alle aree individuate nei Campi Ambientali del territorio periurbano.”*

Pertanto la SMI di tre ettari può essere composta da aree non contigue, come previsto nel PUC, ma tale disciplina può essere applicata solo agli IATP e non ai fabbricati con destinazione residenziale realizzati da soggetti non previsti nell'art. 43 del PUC per i quali, dunque, la SMI stabilita in 1 ettaro (dalle **Direttive**) deve essere costituita esclusivamente da aree contigue.

Da ultimo si osserva, come ribadito anche nell'Atto di indirizzo assessoriale, che la costruzione in agro è subordinata alla dimostrazione della connessione tra la conduzione agricola e l'edificazione medesima, anche nel caso in cui il proponente l'intervento non sia un IATP. Tale dimostrazione riveste un ruolo determinante e, quindi, deve essere documentata al momento della presentazione della DUA attraverso appositi elaborati progettuali.

**Sintesi Art. 26 – Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali**

1. La **realizzazione di edifici residenziali** è ammessa in tutte le zone E con l'utilizzo di If pari a 0.03 mc/mq e SMI contigua di 10'000 metri quadrati

**Sintesi Art. 26 – Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali**

2. Il **cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale** è ammesso per gli edifici esistenti, legittimi e accatastati alla data del 19.01.21. In tal caso deve essere garantita la SMI di un ettaro e dimostrato che l'If utilizzato sia non superiore a 0.03 mc/mq.
3. Gli interventi di cui ai precedenti p.ti 1. e 2. sono consentiti ai soli IATP se l'edificazione è compresa nella fascia di 1'000 metri dalla linea di battigia. Oltre tale limite non necessita il requisito di IATP.
4. Gli interventi di cui ai p.ti 1. e 2. sono subordinati alla dimostrazione della connessione degli stessi interventi con la conduzione agricola (relazione agronomica, programma di sviluppo agricolo del fondo).
5. Gli interventi di cui ai p.ti 1. e 2. sono subordinati al pagamento degli oneri concessori.
6. Gli interventi di cui ai p.ti 1. e 2. sono subordinati alla registrazione e trascrizione di apposito atto di vincolo delle aree "impegnate" per l'edificazione da formalizzare prima della formazione del titolo abilitativo edilizio.
7. È consentita la realizzazione di edifici non residenziali quali depositi e simili alle stesse condizioni di cui al p.to 1.
8. È consentito l'ampliamento di edifici residenziali esistenti, anche attraverso la costruzione di nuove pertinenze non residenziali, alle stesse condizioni del p.to 1.
9. Nel lotto può essere realizzato un solo edificio con destinazione residenziale.
10. Nei lotti in cui insistono dei fabbricati la volumetria degli stessi deve essere "scomputata" da quella ammissibile utilizzando l'If pari a 0.03 mc/mq qualora non sia presente un precedente edilizio ove sia riportata la superficie vincolata o asservita per l'edificazione. In tal caso, invece, dalla superficie fondiaria si detrae la superficie vincolata/asservita. La volumetria residua può essere edificata alle stesse condizioni di cui ai precedenti p.ti 1. e 2.

**Art. 26-bis – Superamento delle condizioni di degrado dell'agro**

L'articolo in argomento consente il completamento degli edifici avviati legittimamente, ma "incompiuti" con titolo abilitativo edilizio inefficace (scaduto o dichiarato decaduto) e non rinnovabile per sopraggiunte contrastanti disposizioni.

È evidente che per gli edifici in questione l'articolo permette la realizzazione di interventi che eccedono le mere opere di completamento che, in regime ordinario, sono sempre ammesse.

Il 3° comma, letto con il comma 5°, fa comprendere che il completamento può essere consentito sia in riduzione volumetrica (comma 3°) che con variazioni "migliorative" mantenendo il volume originario.

Il completamento è assoggettato a permesso di costruire (DUA a 30 giorni o per CdS da presentare attraverso il portale SUAPE perentoriamente entro il 31.12.23) e all'acquisizione degli eventuali assensi paesaggistici, monumentali, PAI, ecc.

Il mancato completamento dei lavori entro i termini di validità del permesso di costruire impone di equiparare le opere esistenti a quelle realizzate in totale difformità e quindi da sanzionare con la demolizione.

Infine l'ultimo comma sembra richiamare la possibilità di completare gli edifici già ben definiti dal punto di vista volumetrico.

**Sintesi Art. 26-bis – Superamento delle condizioni di degrado dell'agro**

**Sintesi Art. 26-bis – Superamento delle condizioni di degrado dell'agro**

1. Gli edifici i cui lavori sono stati legittimamente avviati, ma non ultimati e i cui titoli risultano scaduti sono ultimabili purché completi nella parte strutturale, anche se privi della copertura.
2. L'articolo è applicabile anche per i provvedimenti edilizi rilasciati ai sensi della L.R. 4/2009, che abbiano perso efficacia, ma che rispettino quanto indicato al p.to 1.
3. Il completamento è assoggettato al ricalcolo degli oneri concessori per le volumetrie non realizzate.
4. **Il mancato completamento dei lavori entro i termini di validità del permesso di costruire comporta la sanzionare della demolizione delle parti già realizzate.**

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

Per le unità immobiliare (UI) a uso residenziale, commerciale o artigianale risultanti da incremento volumetrico previsto dal **primo Piano Casa** (L.R. 4/2009), in qualsiasi zona urbanistica (precedentemente l'articolo prevedeva le sole zone A, B e C), è consentito il frazionamento purché non si realizzino UI con superficie pari o inferiori a 50 metri quadri.

Al di fuori dei casi precedenti l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato. Il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari.

Si osserva che il frazionamento rientra tra le opere di manutenzione straordinaria e quindi assoggettato a comunicazione ai sensi dell'art. 15, comma 2 della L.R. 23/85 (presentazione di F13) ove il tecnico del proponente, tra le altre cose, dovrà asseverare il rispetto della prescrizione suddetta.

Le volumetrie di cui al presente articolo sembrano derivare dagli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 4/2009, per i quali questo Ufficio, con Circolare n° 1/2009 relativa al 1° **Piano Casa** aveva previsto che *"... la pertinenzialità degli ampliamenti, se non immediatamente derivante dal tipo di intervento (ad esempio chiusura di balcone già pertinenza di singolo appartamento, chiusura di veranda di fabbricato unifamiliare, ecc.) dev'essere garantita da apposito atto notarile di vincolo di pertinenzialità ex art. 817 del C.C. allegato alla D.I.A."*.

Per gli ampliamenti derivanti dall'art. 3 della L.R. 4/2009 (relativi alle zone E) la stessa Circolare dettava: *"l'ampliamento può essere realizzato mediante l'edificazione di corpi di fabbrica separati dall'edificio principale, in analogia a quanto previsto dall'art. 2 del Piano Casa. In tale fattispecie la pertinenzialità dell'ampliamento dev'essere ratificata mediante la presentazione di apposito atto notarile di vincolo di pertinenzialità ex art. 817 del C.C. allegato alla D.I.A."*.

Dunque la prescrizione di cui al presente art. 29-bis dovrebbe essere già soddisfatta, relativamente alla presenza del vincolo decennale, se i provvedimenti autorizzativi relativi alla L.R. 4/2009 sono stati assoggettati a quanto disciplinato nella Circolare 1/2009.

**Sintesi Art. 29-bis – Frazionamento di unità immobiliari a seguito degli interventi di incremento volumetrico di cui alla L.R. n. 4 del 2009**

1. Le UI con destinazione **residenziale, commerciale o artigianale** derivanti dagli ampliamenti di cui all'art. 2 o 3 della L.R. 4/2009 sono frazionabili solo se non vengono generate UI con superficie non inferiore a 50 metri quadrati.

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

2. Il limite di cui sopra, compresa l'alienabilità, ha una durata di dieci anni dalla data di comunicazione di fine lavori.
---

## TITOLO II

### NORME PER IL MIGLIORAMENTO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

#### CAPO I

### NORME PER IL MIGLIORAMENTO DEL PATRIMONIO ESISTENTE

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

L'articolo in questione regola gli **incrementi volumetrici** nelle **zone urbanistiche A, B, C, D, E, F e G**. Sono escluse le zone **H ed S**.

##### **Sottozona A**

L'incremento è consentito solo all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico richiamato nella premessa della presente **Circolare**; sono esclusi gli interventi nelle zone A del PUC esterne al perimetro del predetto piano particolareggiato.

Gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica e, pertanto, il titolo abilitativo viene acquisito a seguito di presentazione di **DUA in Conferenza di Servizi**.

L'incremento è **valutato per singola unità immobiliare** e **non può eccedere il 25%** del volume esistente con un tetto **massimo di 90 metri cubi**.

##### **Sottozona B e C**

Il titolo abilitativo, salvo la presenza di pareri discrezionali (ad esempio interventi in zona sottoposta a vincolo paesaggistico), viene acquisito a seguito di presentazione di **DUA a zero giorni**.

L'incremento è **valutato per singola unità immobiliare** e **non può eccedere il 30%** del volume esistente con un tetto **massimo di 180 metri cubi**.

L'incremento volumetrico, computato per UI, è **consentito sino al 40%** del volume esistente per un massimo di **240 metri cubi** qualora l'intervento sia ricompreso in **almeno una delle** (otto) **ipotesi** del comma 2:

a) **efficientamento energetico** dell'UI nel rispetto dei parametri di cui al D.lgs. 192/2005;

b) **riduzione degli effetti delle "isole di calore"**, compresi tetti verdi e di giardini verticali;

c) **riutilizzo acque meteoriche e acque reflue**;

c-bis) **impiego di materiali primari prodotti in Sardegna** per almeno il 35%;

c-ter) **riutilizzo di almeno il 20% dei componenti** nei casi di demolizione e ristrutturazione;

c-quater) **utilizzo di almeno il 35% di materiali di bioedilizia** e derivati da lana e sughero, prodotti in Sardegna;

c-quinques) **impiego di manufatti realizzati in Sardegna** per almeno il 35%;

c-sexies) **eliminazione di pavimentazioni impermeabili** in cortili o aree scoperte di pertinenza.

È **ammessa la cessione volumetrica** tra proprietari di UI differenti mediante atto pubblico di asservimento, come indicato al comma 4-bis che prevede due fattispecie (lettera a e b):

- a) cessione tra **UI del medesimo edificio o del medesimo complesso, senza alcun limite volumetrico** dove per complesso deve intendersi l'insieme di due o più edifici, anche non collegati fisicamente, che sono stati realizzati con un medesimo progetto originario o all'interno di un unico lotto edificabile;
- b) cessione tra **UI ricadenti in diversi comparti della stessa lottizzazione**: la volumetria oggetto di cessione **non può eccedere il 50%** della volumetria legittimamente realizzata (ovviamente nel comparto che "cede" la volumetria). È evidente che all'interno dello stesso comparto di una lottizzazione non sussiste tale limitazione in quanto la cessione è regolamentata dalla precedente lettera a).

L'atto di cessione deve essere formalizzato prima della formazione del titolo abilitativo edilizio.

### **Sottozona D e G**

Preliminarmente si osserva che nell'art. 30 si usa il termine destinazione (urbanistica) industriale, artigianale e commerciale riferita alle zone D (e quindi come riportato all'art. 3 del *decreto Floris*) attribuendo, quindi agli edifici ricompresi in tali zone l'equivalente destinazione (d'uso). In altri termini, secondo il dettato normativo un edificio ricadente in "zona D con destinazione industriale o artigianale" viene trattato come un "edificio con destinazione artigianale o industriale", quest'ultima più attinente alla disciplina dell'art. 23 del DPR 380/01 e dell'art. 11 della L.R. 23/85.

Ciò premesso, poiché nel PUC di Sassari le varie sottozone D e G consentono diverse "combinazioni" di categorie di intervento e destinazioni d'uso, si ritiene che **gli incrementi volumetrici di cui all'art. 30 vadano riferiti alla sottozona (D o G) e alla destinazione d'uso dei fabbricati** (artigianale, industriale, commerciale, ecc.).

Secondo il PUC vigente (art. 36 e seguenti delle NTA) nelle sottozone D1.1 (aree del Piano territoriale regionale CIP) e D1.2 (aree industriali e artigianali in regione Ottava), in assenza di PUA è ammesso, per gli edifici esistenti, sino all'I4 bis (ristrutturazione edilizia leggera), nelle D2.1 tutti gli interventi, così come nelle D2.2 interne al previgente PP di Predda Niedda, mentre per le parti esterne non sembra ammesso alcun intervento. Nella zona D2.3 necessita il Piano attuativo (il riferimento alle D3.2 dell'art. 40 sembra un refuso), nelle D3 è ammessa sino alla ristrutturazione I4 e nelle D4 sembrano ammessi tutti gli interventi.

Per fabbricati **ricadenti in sottozona D con destinazione INDUSTRIALE o ARTIGIANALE** è ammesso l'**incremento volumetrico del 25%** del volume esistente, ovvero l'**incremento di superficie utile del 40%** della superficie esistente, ovvero **incrementi "misti"** in termini volumetrici e di superficie utile, in ogni caso mantenendo la destinazione originaria.

Si osserva che l'incremento della SU, di fatto, può essere realizzata solo mediante la realizzazione di elementi orizzontali (solai o soppalchi) all'interno dei fabbricati esistenti, senza quindi comportare alcun incremento volumetrico.

Data la limitazione al 40% della SU esistente, richiamato l'art. 36 del Regolamento edilizio<sup>2</sup> relativo ai soppalchi che prevede una SU di questi ultimi del 50%, si ritiene che tali tipi di intervento potranno essere eseguiti secondo il regime ordinario.

<sup>2</sup> **Regolamento Edilizio Comunale. Art. 36 - Soppalchi**

1. I soppalchi, come definiti al punto 52 del glossario, possono essere realizzati nelle unità immobiliari aventi destinazione residenziale, studi e uffici professionali, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, esercizi commerciali di vicinato e laboratori artigianali compatibili con la residenza.
2. La superficie del soppalco non deve superare il 50% di quella del vano sottostante.
3. I soppalchi sono consentiti nei vani le cui caratteristiche di altezza garantiscano il rispetto dei seguenti requisiti minimi:
  - altezza netta al di sotto del soppalco non inferiore a metri 2,40;

Per fabbricati ricadenti in sottozona D con destinazione **COMMERCIALE** è ammesso l'**incremento volumetrico del 20%** del volume esistente con un tetto massimo di **400 metri cubi** ovvero l'**incremento di superficie utile del 30%** della superficie esistente.

A tal proposito vale quanto suddetto per i soppalchi.

Per gli edifici ricompresi in **sottozona G** (con qualsiasi destinazione d'uso) è ammesso l'**incremento volumetrico del 20%** del volume esistente con un tetto massimo di **400 metri cubi**.

Si osserva che il comma 6-bis (introdotto dalla L.R. 1/2021) richiama il comma 5 e fa riferimento ad un incremento del 25% relativamente ai fabbricati con destinazione commerciale; in effetti il richiamo sarebbe dovuto essere al comma 6 e l'incremento del solo 20%. È evidente il refuso.

Richiamato l'art. 36, comma 5, non è possibile, eludere le limitazioni della percentuale dell'incremento volumetrico neanche attraverso una serie di interventi che, presi singolarmente, risultano tutti legittimi (ad esempio ampliamento di edificio artigianale oltre il 20% o i 400 metri cubi e successivo cambio di destinazione d'uso in commerciale).

### **Sottozona E**

**Per i fabbricati con destinazione abitativa o produttiva**, purché ubicati oltre la fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina, **è consentito l'incremento volumetrico, valutato per singola unità immobiliare e non eccedente il 30%** del volume esistente, con un tetto massimo di **180 metri cubi**.

In corrispondenza degli ampliamenti planimetrici è ammessa la realizzazione di un solo piano interrato o seminterrato come previsto dall'art. 43 delle NTA del PUC e dall'art. 21 del R.E.

### **Fabbricati residenziali in sottozona D, G ed E**

Per le zone E, così come per gli edifici ad uso residenziale ubicati in zona D e G (casa del custode o del titolare) si fa un rinvio al solo 3° comma (incremento del 30%) e non al comma 4 (ulteriore 10%) e al comma 4-bis (cessione del credito volumetrico).

Pertanto si ritiene che in tutte le sottozone differenti dalle B e C l'incremento volumetrico massimo per gli edifici ad uso residenziale non possa eccedere il 30% del volume esistente con il tetto massimo di 180 metri cubi.

### **Verande in sottozona B, C ed F**

In tali sottozone è ammessa la realizzazione o l'ampliamento delle **verande coperte fino ad 1/3 della superficie coperta realizzabile**.

La superficie coperta rispetto alla quale calcolare la superficie (massima) delle verande è quella massima ammissibile, prescindendo quindi dalla superficie coperta esistente (che potrebbe essere superiore o inferiore a quella ammissibile).

Differentemente dal Regolamento Edilizio, nel quale le verande partecipano al computo volumetrico, le verande in questione sono equiparabili alle tettoie di cui all'art. 37 del REC stesso, con

- 
- altezza netta del piano soppalco non inferiore a metri 2,20;
  - nell'ipotesi di vano caratterizzato da copertura inclinata, ferma restando l'altezza minima di metri 2,40 per la parte sottostante, per il piano soppalcato dovrà essere garantita un'altezza media non inferiore a metri 2,20 con una minima non inferiore a metri 1,80.

4. Ai fini della verifica dei requisiti di areo-illuminazione per gli ambienti ad uso residenziale e per gli studi professionali, la superficie di pavimento da prendere in considerazione è unicamente quella del vano sul quale il soppalco si affaccia: il rapporto tra superficie finestrata e pavimento non deve essere inferiore ad 1/8 nel caso di edificio di nuova realizzazione, ridotta a 1/10 nel caso di fabbricati esistenti e a 1/12 nel caso di interventi ricadenti all'interno del Centro Matrice. Per gli altri usi, pur privilegiando l'adozione di soluzioni tecnico-progettuali che mirino a dotare i locali di un sistema di aerazione e illuminazione naturale, i requisiti di aerazione e illuminazione possono essere garantiti attraverso l'impiego di adeguati ed efficienti impianti di ventilazione meccanica.

la precisazione che possono essere realizzate sia a livello del terreno che nei vari livelli dell'edificio (in corrispondenza del primo piano, dell'ultimo, del piano attico, ecc.).

Il computo della superficie delle verande deve tener conto delle tettoie esistenti qualora le stesse non siano state computate nella superficie coperta ammissibile.

### **Volumetrie per disabili**

Il comma 8 prevede, **in tutte le zone** purché il fabbricato sia legittimo e ad uso residenziale, l'incremento volumetrico dell'abitazione principale dei disabili **sino a 150 metri cubi per unità immobiliare, non cumulabile con gli altri incrementi volumetrici dell'art. 30**. Tali pratiche hanno priorità sulle altre pratiche edilizie.

### **Interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo zona A e Centro Matrice**

Il comma 9 consente, in tutte le zone A e all'interno del Centro di antica a prima formazione, anche in assenza di Piano Attuativo, la "**ristrutturazione edilizia di tipo conservativo**" che mantiene immutati alcuni elementi strutturali qualificanti, con possibili integrazioni funzionali e strutturali, senza incrementi di superficie, di volume e variazioni della sagoma storicamente esistente.

La definizione di "**ristrutturazione edilizia di tipo conservativo**" non trova equivalente nell'art. 3 del DPR 380/2001 e sembra collocarsi in una posizione "intermedia" tra il "**restauro e di risanamento conservativo**" e la "**ristrutturazione edilizia**" del medesimo Testo unico.

In ogni caso l'intervento appare avere una portata "maggiore" rispetto alla "**ristrutturazione edilizia interna**" di cui all'art. 49, comma 6, lett. c) delle NTA del PPR e richiamata al successivo art. 52 delle stesse Norme.

Proprio in riferimento a tali articoli del Piano Paesaggistico Regionale, e considerato che il vigente PUC di Sassari è adeguato al PPR, è evidente che l'intervento I4 bis "**ristrutturazione edilizia leggera**" delle NTA del PUC appare una "specificazione" dell'intervento indicato nello stesso PPR.

Da tale osservazione ne deriva che con la "**ristrutturazione edilizia di tipo conservativo**" sono ammessi tutti quegli interventi di portata "superiore" rispetto all'I4 bis con il limite imposto dall'intervento I4 di mera "**ristrutturazione edilizia**" come definita dal DPR 380/2001 e che, comunque, dovranno essere valutati di volta in volta in sede di Conferenza di servizi ove, necessariamente, verranno coinvolti gli Enti preposti alla tutela.

### **Sottozona F**

Per i fabbricati con **destinazione residenziale**, purché ubicati oltre la fascia di 300 metri dalla linea di battigia marina, è consentito l'**incremento volumetrico, valutato per singola unità immobiliare, non eccedente il 35%** del volume esistente con un tetto **massimo di 150 metri cubi**.

### **Zone Bianche**

Per i **fabbricati con destinazione residenziale** è consentito l'incremento volumetrico, per **unità immobiliare, non eccedente il 30%** del volume esistente con un tetto **massimo di 180 metri cubi** in analogia a quanto previsto per le zone E. La norma va intesa in senso letterale nel senso che solo per le zone prive di pianificazione può essere applicato il comma di cui trattasi, escludendo quindi le zone non normate dall'articolo (H ed S).

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

1. In **sottozona A** interne al P.P. del Centro Storico, con DUA in CdS, è ammesso l'incremento per UI non superiore al 25% e massimo 90 metri cubi.
2. In **sottozona B e C** è ammesso l'incremento per UI non superiore al 30% e massimo 180 metri cubi, incrementabili sino al 40% e 240 metri cubi se l'intervento prevede almeno una delle ot-

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

to ipotesi previste dalla norma (efficientamento energetico, riutilizzo acque, ecc.).

3. In **sottozona B e C** è ammessa la cessione dei volumi con atto pubblico tra UI dello stesso edificio/complesso senza alcun limite, ovvero tra diversi comparti della lottizzazione con limite del 50% della volumetria realizzata.
4. In **sottozona D** è ammesso l'incremento:
  - 4.1 del 25% del volume o del 40% della superficie utile per edifici con **destinazione INDUSTRIALE o ARTIGIANALE**;
  - 4.2 del 20% del volume, con limite di 400 metri cubi, o del 30% della superficie utile, per edifici con **destinazione COMMERCIALE**.
5. In **sottozona G** è ammesso l'incremento volumetrico del 20% con un massimo di 400 metri cubi per qualsiasi destinazione non residenziale.
6. In **sottozona E** è ammesso l'incremento per UI non superiore al 30% e massimo 180 metri cubi. In corrispondenza degli ampliamenti planimetrici è ammessa la realizzazione di un solo piano interrato o seminterrato come previsto dall'art. 43 delle NTA del PUC e dall'art. 21 del Regolamento Edilizio.
7. Per gli **edifici ad uso residenziale ubicati in zona D e G** (casa del custode o del titolare), **E** e in **zone bianche** (escluse le zone H ed S) è ammesso l'incremento per UI non superiore al 30% e massimo 180 metri cubi. È preclusa la possibilità dell'ulteriore incremento volumetrico del 10% e la cessione del credito volumetrico (di cui ai commi 4 e 4-bis ) previsti solo per le zone B e C.
8. In sottozona B, C ed F è ammessa la realizzazione o l'ampliamento delle **verande coperte fino ad 1/3 della superficie coperta realizzabile**. Le verande in questione sono equiparabili alle tettoie di cui all'art. 37 del REC, possono essere realizzate in qualsiasi livello dell'edificio e il computo della superficie delle verande deve tener conto delle tettoie esistenti qualora non computate nella superficie coperta.
9. Per l'**abitazione principale dei disabili**, in qualsiasi zona urbanistica, è ammesso l'incremento volumetrico sino a 150 metri cubi non cumulabile con gli altri incrementi volumetrici di cui sopra. Tali pratiche hanno priorità sulle altre pratiche edilizie.
10. Nel Centro Matrice, comprese la sottozona A priva di P.P., è sempre ammessa la "**ristrutturazione edilizia di tipo conservativo**" che consente tutti quegli interventi di portata "superiore" rispetto all'I4 bis con il solo limite imposto dall'intervento I4 di mera "ristrutturazione edilizia" come definita dal DPR 380/2001.
11. In **sottozona F**, oltre la fascia dei 300 metri, per i fabbricati residenziali è ammesso l'incremento volumetrico per UI **non eccedente il 35%** e tetto **massimo di 150 metri cubi**.

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

Per le strutture destinate all'esercizio di **attività turistico-ricettive**, quelle **sanitarie e socio-sanitarie**, ricadenti nelle **zone A** con Piano attuativo adeguato al PPR (vedi articolo precedente sottozona A), **B, C, F e G**, purché ubicati oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, è consentito l'incremento volumetrico, **anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati, non eccedente il 50%** del volume esistente.

Le percentuali di incremento (sino al massimo del 50%) sono specificate in funzione del tipo di intervento, nonché i casi di strutture localizzate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina (zone A, B e aree individuate ex art. 10-bis, comma 2, lettera a) della L.R. 45/1989).

L'incremento volumetrico **è consentito per un ulteriore 10%** (sino al 60% del volume esistente) nei casi di efficientamento energetico, utilizzo di materiali locali, ecc.

Al comma 5 viene specificato che l'incremento volumetrico **non è cumulabile con gli altri incrementi volumetrici del Piano Casa** (da artt. 30 ad art. 33), quali ad esempio il recupero dei sottotetti.

Per le strutture destinate ai servizi turistici ed attività complementari (equivalente ai servizi connessi per la residenza, ma ricadenti in zona F) l'incremento volumetrico è consentito nei limiti del 25% del volume esistente.

Il comma 7-bis permette, nelle strutture ricettive alberghiere esistenti la chiusura con elementi amovibili, anche a tenuta, delle verande per un periodo non superiore a 240 giorni. Per verande sono da intendersi tutte le strutture previste all'art. 37 del PUC (verande, porticati/portici, logge/loggiati e tettoie).

La copertura delle piscine rientra tra le opere di edilizia libera e non incide sulla volumetria e sulla superficie coperta. **Al fine di evitare il contrasto con le definizioni di nuova costruzione della L.R. 23/1985 si ritiene che le coperture debbano limitarsi alla sola struttura di copertura, escludendo qualsiasi struttura di protezione perimetrale, tranne eventuali elementi totalmente amovibili.**

Il comma 7-quater consente, per le strutture destinate ad attività di **turismo rurale in zone E**, oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, **l'incremento volumetrico sino al 50%** del volume esistente, anche con realizzazione di corpi di fabbrica separati, con eventuale incremento del numero di stanze, in deroga ai limiti della L.R. 27/1998, del DPGR 228/1994 e del PUC, fino ad 80 posti letto.

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

1. Per le **attività turistico-ricettive, sanitarie e socio-sanitarie**, ubicate in **sottozona A** interne al P.P. del Centro Storico, **B, C, F o G** oltre la fascia dai 300 metri, è ammesso l'incremento per UI non superiore al 50% incrementabile sino al 60% se l'intervento prevede almeno due delle nove ipotesi previste dalla norma (efficientamento energetico, riutilizzo acque, ecc.).
2. Per le attività di cui al p.to precedente è ammessa la cessione dei volumi con atto pubblico tra UI dello stesso edificio/complesso, ovvero tra diversi comparti della lottizzazione, sempre con limite del 50% della volumetria realizzata.
3. Per i servizi turistici e le attività complementari (equivalente ai servizi connessi per la residenza, ma ricadenti in zona F) l'incremento volumetrico è consentito nei limiti del 25%.
4. L'incremento dei p.ti precedenti non è cumulabile con altri incrementi del **Piano Casa**.
5. Le verande, da intendersi tali tutte le strutture previste all'art. 37 del PUC (verande, porticati/portici, logge/loggiati e tettoie), delle **strutture ricettive alberghiere** possono essere chiuse con elementi amovibili, anche a tenuta, per un periodo non superiore a 240 giorni.
6. È assentibile la copertura delle piscine come opere di edilizia libera non incidente su volumetria e superficie coperta. **Le coperture devono limitarsi alla sola struttura di copertura, escludendo qualsiasi struttura di protezione perimetrale, tranne eventuali elementi totalmente amovibili.**
7. In sottozona E oltre la fascia dei 300 metri è ammesso, per le strutture destinate ad attività di

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

**turismo rurale, l'incremento volumetrico sino al 50% del volume esistente in deroga ai limiti della L.R. 27/1998, del DPGR 228/1994 e del PUC, fino ad 80 posti letto.**

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

L'articolo in questione è volto al riuso e al recupero dei cosiddetti "**sottotetti**" e risulta più volte modificato dalla versione originaria del 2015 sino ad oggi. Il recupero può avvenire:

- **senza modificare le volumetrie** (sole opere interne e modifiche delle aperture);
- **modificando la sola copertura** (pendenza e altezza all'imposta e al colmo) **con un incremento del volume.**

L'articolo trova applicazione:

- per gli "**spazi**" e i "**volumi**" sovrastanti l'ultimo livello dell'edificio regolarmente approvato e interno alla sagoma (comma 1);
- **esclusivamente nelle zone A, B, C, E ed F e al solo scopo abitativo** (comma 2).

In ogni caso devono essere rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie del Regolamento Edilizio per le residenze (superficie minima dell'unità immobiliare, dei singoli ambienti, ecc.) e del D.M. 05.07.75 con la sola deroga dell'altezza:

- **l'altezza media ponderale non deve essere inferiore a 2,40 metri** per i vani ad uso abitativo (letto, soggiorno, cucina, ecc.), **ridotta a 2,20 metri per i vani accessori e servizi** (disimpegno e bagni).

Per soddisfare i requisiti di cui sopra sono ammesse:

- **modifiche interne** anche con spostamento e/o realizzazione di solai intermedi;
- **modifiche esterne** consistenti nell'apertura di finestre e lucernari per rispettare i requisiti aeroilluminanti (RAI). Queste ultime, in zona A, devono essere tipologicamente compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati. Si ritiene che tale valutazione rientri appieno nella procedura di acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica. Per quanto attiene l'aspetto edilizio **l'intervento volto alla modifica prospettica è sempre consentito ai sensi dell'art. 30 comma 9 per tutte le zone A ad esclusione di quelle ove sussista il PP efficace** (pubblicato sul BURAS); in tali aree si seguono le norme del Piano. La verifica edilizia deve riguardare, oltre a quanto prescritto dallo strumento urbanistico, anche il rispetto del RAI.

Il comma 3-bis si riferisce ai fabbricati con un solo livello agibile. In tal caso il sottotetto è costituito dal volume di tale livello agibile e quello sovrastante (sino all'intradosso della copertura).

Nel caso in cui tra il livello agibile e l'intradosso della copertura fossero presenti ulteriori livelli non agibili questi verrebbero "inglobati" nella definizione di sottotetto.

Con l'inserimento del comma 3-ter viene ampliata la definizione di sottotetto che, in definitiva, comprende tutti gli "**spazi**" e i "**volumi**" sovrastanti l'ultimo solaio orizzontale dell'edificio:

- i **sottotetti veri e propri** (spazio tra l'estradosso dell'ultimo livello orizzontale e l'intradosso del solaio di copertura), anche se non sono rientrati nel computo delle volumetrie all'atto dell'edificazione, e anche se con imposta nulla;
- le **terrazze coperte** e aperte su uno o più lati anche se non rilevanti ai fini volumetrici.

**Per i soli edifici ad uso residenziale**, e quindi escludendo edifici con destinazioni differenti (ad esempio fabbricati non residenziali in agro, edifici industriali, artigianali o commerciali in zona B, Uffici pubblici o privati, ecc.), **con copertura a falde** è ammessa la modifica della copertura al solo fine di raggiungere i requisiti minimi di agibilità:

- l'altezza dell'imposta interna della falda può essere incrementata sino a 50 centimetri;
- l'altezza massima del colmo non può essere superata;
- la pendenza del tetto deve essere contenuta entro il 30%.

Si ritengono ammissibili, osservando le tre condizioni precedenti (imposta, colmo e pendenza), anche le modifiche della geometria della copertura quali la rotazione delle falde e del colmo così come la modifica da una conformazione "padiglione" ad una a "due falde".

Si evidenzia che il recupero del sottotetto deve avvenire, ai sensi del comma 2, ai fini abitativi, mentre il comma 3-quater fa riferimento agli edifici ad uso residenziali, facendo quindi intendere che il recupero possa avvenire (senza modifiche della copertura) anche per fabbricati con uso differente. Si ritiene che tale fattispecie possa verificarsi, ad esempio, in edifici ad uso commerciale ove sia presente un sottotetto per il quale, senza modifiche volumetriche, possano raggiungersi i requisiti per il recupero e sempre che nella sottozona sia consentita la destinazione d'uso residenziale e che vengano rispettati tutti i requisiti igienico-sanitari su richiamati.

Il 4° comma permette, nelle zone A con Piano Particolareggiato adeguato al PPR, nelle B, C e nelle F, il **recupero del sottotetto con contestuale incremento volumetrico** per il solo **scopo abitativo**.

In tal caso:

- **l'altezza media ponderale non deve essere inferiore a 2.70 metri** per i vani ad uso abitativo (letto, soggiorno, cucina, ecc.), **ridotta a 2.40 metri per i vani accessori e servizi** (disimpegni e bagni);
- è consentito lo **spostamento di solai intermedi**;
- è consentita la modifica della copertura con variazione delle altezze del colmo (non superiore a 3.60 metri), delle gronda (non superiore a 1.80 metri misurata a filo facciata e, proporzionalmente, sino a 2.20 metri in caso di arretramento), delle pendenze delle falde, compresa l'apertura di finestre e lucernari per garantire il RAI;
- l'altezza interna alla gronda non deve essere inferiore a 0,60 metri e la pendenza minima della falda del 20% oppure deve essere prevista un pendenza minima del 25% (e quindi con altezza alla gronda anche inferiore ai 60 centimetri).

Relativamente all'ultimo punto si osserva che i parametri sono riferiti al sottotetto ante *operam* (e ciò deriva dalla lettura dello stesso comma 6 prima della modifica apportata dalla L.R. 1/2021) e che tali parametri sono posti in maniera alternativa (imposta 60 e pendenza minima del 20% oppure imposta "libera" e pendenza minima del 25%).

**L'altezza media ponderale** è calcolata considerando la porzione di sottotetto che ha un'altezza superiore a metri 1.5; le parti con altezza inferiore devono essere "tombate" o occupate da arredi fissi con eventuale esclusione delle parti in corrispondenza delle fonti di luce.

**Il volume urbanistico** dei sottotetti corrisponde al volume geometrico del sottotetto, misurato all'esterno delle pareti perimetrali e all'intradosso del solaio di copertura.

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono consentiti anche se viene superata la volumetria e/o i limiti di altezza stabiliti dal PUC e dagli strumenti attuativi.

Si osserva che l'attuale formulazione della norma ha soppresso la deroga alle distanze tra pareti finestrate e distanze dai confini consentiti per particolari fattispecie, ma tale deroga viene riproposta all'art. 36, comma 4 lett. c).

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

1. Il riuso del sottotetto è consentito nelle **sottozone A, B, C, E ed F** e al **solo scopo abitativo**.
2. Il riuso interessa gli “spazi” e i “volumi” sovrastanti l'ultimo livello dell'edificio regolarmente approvato e interno alla sagoma costituiti dai **sottotetti veri e propri** (spazio tra l'estradosso dell'ultimo livello orizzontale e l'intradosso del solaio di copertura), anche se non sono rientrati nel computo delle volumetrie all'atto dell'edificazione, e/o con imposta nulla, nonché dalle **terrazze coperte** e aperte su uno o più lati anche se non rilevanti ai fini volumetrici.
3. Per i fabbricati costituiti da un solo livello agibile il sottotetto è costituito dal volume di tale livello agibile e quello sovrastante (sino all'intradosso della copertura), compresi eventuali livelli intermedi non agibili.
4. Il riuso può avvenire **senza modificare le volumetrie** (opere interne, spostamento e realizzazione solai intermedi e modifiche delle aperture) ovvero **modificando la sola copertura** (pendenza e altezza all'imposta e al colmo) **con un incremento del volume**.
5. Le **modifiche esterne** (apertura di finestre e lucernari), per quanto concerne l'aspetto edilizio, sono **sempre consentite ai sensi dell'art. 30, comma 9 nella zone A in assenza di un PP efficace** (pubblicato sul BURAS). All'interno del PP efficace si seguono le norme ivi comprese.
6. Nel **recupero senza incremento volumetrico** l'**altezza media ponderale non può essere inferiore a 2,40 metri** per i vani ad uso abitativo (letto, soggiorno, cucina, ecc.), **ridotta a 2,20 metri per i vani accessori e servizi** (disimpegni e bagni).
7. **Per gli edifici ad uso residenziale con copertura a falde** è ammessa la modifica della copertura portando l'altezza dell'imposta interna sino a 50 centimetri, mantenendo invariata l'altezza massima del colmo con pendenza di falda entro il 30%. È ammissibile anche la modifica della geometria della copertura (rotazione delle falde e del colmo, modifica da “padiglione” a “due falde”, ecc.) nel rispetto dei limiti previsti per imposta, colmo e pendenza.
8. Nelle sole **zone A** (con Piano Particolareggiato adeguato al PPR), **B, C ed F** è ammesso il recupero del sottotetto ai fini abitativi con **contestuale incremento volumetrico** prevedendo la modifica della copertura: l'altezze del colmo non può superare i 3.60 metri e la gronda deve essere contenuta in 1.80 metri misurata a filo facciata e, proporzionalmente, sino a 2.20 metri in caso di arretramento. L'altezza interna alla gronda non deve essere inferiore a 0,60 metri con pendenza minima della falda del 20%, ovvero anche inferiore a 0.60 metri con pendenza minima del 25%.
9. Nel recupero con incremento volumetrico l'**altezza media ponderale non può essere inferiore a 2.70 metri** per i vani ad uso abitativo (letto, soggiorno, cucina, ecc.), **ridotta a 2.40 metri per i vani accessori e servizi** (disimpegni e bagni).
10. L'**altezza media ponderale** è calcolata escludendo la parte di sottotetto con altezza inferiore a metri 1.5 che, quindi, dovrà essere “*tombata*” o occupata da arredi fissi con eventuale esclusione delle parti in corrispondenza delle fonti di luce naturale.
11. Il **volume urbanistico** del sottotetto corrisponde al volume geometrico, misurato all'esterno delle pareti perimetrali e all'intradosso del solaio di copertura.
12. Il **recupero con incremento volumetrico è ammesso** anche se viene superata la volumetria e/o i limiti di altezza stabiliti dal PUC e dagli strumenti attuativi.

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

L'articolo in questione *ripristina* il recupero dei livelli posti al "piede" dell'edificio definendo:

- **seminterrati:** i piani parzialmente interrati con le pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra oltre il 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali;
- **piani pilotis:** le superfici aperte, a piano terra o piano rialzato, delimitate da colonne portanti, la cui estensione complessiva è non inferiore ai due terzi della superficie coperta;
- **piano terra:** piano completamente fuori terra, posto allo stesso livello del piano di campagna o di sistemazione definitiva del terreno. Ai piani terra vengono equiparati i **porticati** (da intendersi posti al piano terreno) e i **piani rialzati**.

Si osserva che le definizioni dell'articolo in questione per seminterrati e pilotis sono differenti rispetto alle analoghe riportate agli artt. 20 e 22 del REC; infatti, ad esempio, i piani pilotis del REC non necessariamente devono estendersi per una percentuale minima della superficie coperta, così come la definizione del seminterrato del REC fa riferimento al volume sotto il livello del terreno e non alla superficie delle pareti laterali controterra.

In ogni caso appare evidente che sia per i seminterrati che per i piani pilotis come definiti dal REC possa applicarsi l'articolo in questione, così come per i piani terra, quelli parzialmente interrati (con una porzione di volume entroterra inferiore al 50%) e per quelli rialzati (da intendersi sopraelevati rispetto al terreno, ma non sovrastanti un piano terra).

L'articolo trova applicazione anche nel caso di più piani seminterrati sovrapposti come risultanti dal titolo edilizio originario.

Il recupero del presente articolo è consentito in tutte le zone urbanistiche purché l'**edificio abbia una destinazione abitativa**, escludendo quindi i fabbricati con destinazione differente (industriali, commerciali, agricoli, pertinenze non residenziali in agro, ecc.).

Per i **piani pilotis** è ammesso il riuso solamente se esteso all'intero piano e devono essere rispettate le superfici minime destinate a parcheggio ovvero devono essere monetizzate le superfici di parcheggio non rinvenibili all'interno del lotto.

Si precisa che:

- non è consentito il riuso del pilotis vincolato con apposito atto di vincolo a parcheggio se non rimuovendo il vincolo e recuperando la superficie di parcheggio "svincolata" all'interno del lotto;
- la monetizzazione è consentita per i parcheggi necessari per garantire la quota di 1mq/10mc calcolata sulla volumetria del pilotis oggetto di trasformazione;
- nel caso di edifici con conformazioni articolate (diversi corpi scale, forme irregolari composite, corpi sfalsati altimetricamente, ecc.) la prescrizione relativa all'estensione del riuso "*all'intero piano pilotis*" è da intendersi non nel senso meramente fisico (chiusura delle intero piano pilotis) ma funzionale: in tal senso la chiusura potrebbe estendersi all'intero piano pilotis escludendo, a mero titolo esemplificativo, i camminamenti e gli spazi condominiali di accesso all'edificio, quelli occupati da giochi e/o verde attrezzato, e simili;

Per i pilotis non è prescritta una destinazione d'uso specifica né un'altezza minima, ma si ritiene che debbano essere assoggettati alle medesime disposizioni e agli stessi limiti dei porticati e dei locali a piano terra.

Per i **seminterrati:**

- è consentito l'uso residenziale, direzionale o commerciale;
- l'altezza non deve essere inferiore a metri 2.40, con una tolleranza massima del 2%;
- deve essere garantita la ventilazione naturale (1/8 della superficie utile) ovvero mediante impianto di ventilazione meccanica;
- deve essere garantito un adeguato livello di illuminazione naturale e/o artificiale.

Si precisa che le modifiche prospettiche, anche se necessarie per il raggiungimento dei limiti del RAI, sono consentite esclusivamente in regime ordinario.

Per i **porticati** e i **locali a piano terra o piano rialzato**:

- è consentito l'uso direzionale, commerciale, socio-sanitario e residenziale;
- l'altezza non deve essere inferiore a metri 2.40.

Sia per i piani pilotis che per i porticati il riutilizzo può avvenire con la realizzazione delle opere di chiusura necessarie per consentirne il riuso.

Si osserva che per i piani terra non è prevista esplicitamente la tolleranza del 2% dell'altezza, che quindi non potrà essere applicata, mentre è prevista la destinazione socio-sanitaria non consentita nella altre fattispecie.

Il recupero a fini abitativi è precluso nelle zone PAI classificate come Hi3 o Hi4 (rischio idraulico) e/o Hg3 o Hg4 (rischio frana).

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

1. Il riuso dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali a piano terra è consentito in tutte le **sottozone** purché l'edificio abbia una **destinazione abitativa**.
2. Il riuso interessa i **seminterrati**, i **piani parzialmente interrati** (con una porzione di volume entroterra inferiore al 50%), i **piani pilotis**, i **piani terra** e i **piani rialzati** (da intendersi sopraelevati rispetto al terreno, ma non sovrastanti un piano terra).
3. Il riuso dei **piani pilotis** è ammesso solo se esteso all'intero piano, reperendo i parcheggi della *Tognoli* (1mq/10mc) calcolati sulla volumetria oggetto di trasformazione. È ammessa la monetizzazione delle superfici di parcheggio non rinvenibili all'interno del lotto.
4. Il riuso dei **piani pilotis** già vincolato a parcheggio con atto formale è ammesso previa rimozione del vincolo e recuperando la superficie di parcheggio "svincolata" all'interno del lotto, aggiuntiva a quella derivante dalla riuso.
5. In edifici con conformazioni articolate è ammesso il riuso esteso all'intero **piano pilotis** escludendo, in parte o in toto, i camminamenti e gli spazi condominiali di accesso all'edificio, quelli occupati da giochi e/o verde attrezzato, e simili.
6. Il riuso dei **seminterrati** è consentito ad uso **residenziale, direzionale o commerciale**, con altezza non inferiore a metri 2.40 (tolleranza del 2% con riduzione a 2,35 metri). È ammessa la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale. Le modifiche prospettiche, anche se necessarie per il raggiungimento dei limiti del RAI, seguono il regime ordinario.
7. Il riuso dei **porticati** e dei **locali a piano terra o piano rialzato** è consentito ad uso **residenziale, direzionale, commerciale e socio-sanitario** con altezza non inferiore a metri 2.40 (non è ammessa la tolleranza).
8. Per i pilotis, non essendo prescritta una destinazione d'uso specifica né un'altezza minima, si ritiene che siano applicabili gli stessi limiti dei porticati e dei locali a piano terra.
9. Sia per i piani pilotis che per i porticati il riutilizzo può avvenire con la realizzazione delle ope-

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

re di chiusura necessarie per consentirne il riuso.

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

L'articolo regola la realizzazione dei soppalchi negli spazi di grande altezza nelle sottozone A, B, C, D, E ed F, anche mediante la traslazione delle strutture interne orizzontali diversi dai solai di calpestio, non più funzionali all'organismo edilizio (solai di controsoffitto privi di qualsiasi valore artistico, decorativo, costruttivo e materico).

Il 1° comma prevede che l'intervento di riuso **sia sempre ammesso**, con la sola limitazione degli edifici ricadenti in zona F entro la fascia dei 300 metri, pertanto la norma risulta derogatoria di eventuali limiti posti dalla strumentazione urbanistica comunale o da previgenti norme regionali.

I soppalchi:

- non possono eccedere il **40% della superficie sottostante**;
- le unità abitative devono avere **altezza non inferiore a 4.10 metri, altezza della parte sottostante il soppalco non inferiore a 2.40 metri e altezza media della parte soprastante non inferiore a 2.00 metri**;
- ad eccezione delle altezze derogate devono essere rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie del PUC o dello strumento attuativo (dimensione minima dei vani, necessità di antibagni, ecc.);
- deve essere verificato il RAI considerando l'incremento delle superfici dei soppalchi;
- nelle zone A sono ammesse modifiche prospettiche al fine del rispetto del RAI se consentite dal Piano Attuativo efficace (si veda quanto riportato in premessa). In assenza di Piano attuativo si rimanda a quanto riportato per i sottotetti. Per le altre zone le modifiche sono ammesse se consentite dallo strumento urbanistico (PUC, PdL, ecc.). Si osserva che per quest'ultimo caso la valutazione del *"rispetto delle regole compositive del prospetto originario"* di cui al comma 4 derivi direttamente dalla fase di redazione dello strumento urbanistico che, se in astratto consente o meno gli interventi sui prospetti, di fatto ha già operato una valutazione oggettiva dei fabbricati esistenti e della loro "modificabilità";
- il soppalco deve essere arretrato rispetto alle pareti esterne del prospetto principale;
- il soppalco non può addossarsi a finestre e/o aperture esistenti alterando la ripartizione orizzontale del prospetto dell'edificio;
- il soppalco non costituisce modifica volumetrica e non richiede il reperimento di ulteriori parcheggi, anche qualora con le demolizioni e spostamenti di orizzontamenti vengano a essere usufruibili spazi non computati originariamente nella volumetria dell'edificio.

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

1. Il riuso degli spazi di grande altezza è ammesso nelle sottozone A, B, C, D, E ed F, esclusa la fascia dei 300 metri.
2. In **unità abitative con altezza non inferiore a 4.10 metri** è ammesso il soppalco con superficie non superiore al **40% della superficie sottostante, altezze sottostante non inferiori a 2.40 metri e altezza media della parte soprastante non inferiore a 2.00 metri**.
3. In caso di riuso **devono essere rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie** del PUC o dello strumento attuativo (dimensione minima dei vani, necessità di antibagni, ecc.), ad eccezione delle altezze.

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

4. Il calcolo del RAI deve considerare anche l'incremento delle superfici dei soppalchi.
5. Le **modifiche prospettiche** (apertura di finestre e lucernari), per quanto concerne l'aspetto edilizio, sono **sempre consentite ai sensi dell'art. 30, comma 9 nella zone A in assenza di un PP efficace** (pubblicato sul BURAS). All'interno del Piano Particolareggiato efficace si seguono le norme ivi contenute, così come per le altre sottozone differenti dalla A.
6. Il soppalco deve essere arretrato rispetto alle pareti esterne del prospetto principale e non può addossarsi a finestre e/o aperture esistenti alterando la ripartizione orizzontale del prospetto dell'edificio.
7. Il riuso non costituisce modifica volumetrica e non richiede il reperimento di ulteriori parcheggi, anche se con le demolizioni e spostamenti di orizzontamenti diventassero usufruibili spazi non computati nella volumetria dell'edificio.

**Art. 34 – Condizioni di ammissibilità degli interventi**

L'articolo in questione disciplina l'ammissibilità degli interventi del Capo I del Titolo II di cui agli artt. 30 (incremento volumetrico dei fabbricati esistenti), 31 (incremento volumetrico strutture turistico-ricettive), 32 (sottotetti), 32-bis (seminterrati, piani terra e pilotis) e 33 (spazi di grande altezza). In particolare tali interventi **NON SONO AMMESSI**:

- **negli edifici o nelle U.I. "abusivi"**, cioè privi di titolo abilitativo edilizio ove prescritto, ovvero per quelli che non hanno ottenuto la sanatoria o l'accertamento di conformità;
- **negli edifici completati dopo il 19.01.21** (vedere comunicazione di fine lavori o eventuale perizia giurata di tecnico abilitato attestante il completamento dell'ingombro volumetrico con realizzazione delle murature perimetrali e della copertura);
- **negli edifici e nelle U.I. non compatibili con la destinazione di zona urbanistica** di cui al decreto *Floris* (ad esempio fabbricati con destinazione commerciale in zona E, residenze in zona D differenti dalle case custode, ecc.);
- **negli edifici assoggettati a vincolo monumentale** (parte II del d.lgs. 42/2004) sempreché l'incremento volumetrico non sia utilizzato per realizzare corpi di fabbrica separati;
- **negli edifici di interesse paesaggistico o identitario individuati nel PPR e inclusi nel Repertorio del mosaico** (repertorio consultabile nel sito regionale SardegnaTerritorio all'indirizzo <http://www.sardegнатerritorio.it/j/v/1293?s=265246&v=2&c=7263&t=1>);
- **negli edifici e nelle U.I. ricadenti in aree PAI Hi3, Hi4, Hg3 o Hg4**. In tali aree sono ammessi i soli interventi specificamente previsti dalle NTA del PAI per la zona;
- **negli edifici e nelle U.I. che hanno già usufruito del Piano Casa** di cui alla L.R. 4/2009, sia in termini di sostituzione edilizia che di incremento volumetrico. In quest'ultimo caso sono ammesse le premialità volumetriche sino al raggiungimento delle percentuali massime e delle soglie previste. A tale proposito si evidenzia che l'incremento percentuale volumetrico deve essere calcolato sul volume originario (quello sul quale è stato calcolato l'incremento ai sensi della L.R. 4/2009). L'incremento è limitato sia in termini percentuali che di volume.

**Sintesi Art. 34 – Condizioni di ammissibilità degli interventi**

1. Gli interventi di **incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente (art. 30), di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive (art. 31), per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti (art.**

**Sintesi Art. 34 – Condizioni di ammissibilità degli interventi**

32), di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra (art. 32–bis) e per il riuso degli spazi di grande altezza (art. 33) non sono ammessi:

1.1 negli edifici o nelle U.I. “abusivi”;

1.2 negli edifici completati dopo il 19.01.21;

1.3 negli edifici e nelle U.I. non compatibili con la destinazione di zona urbanistica;

1.4 negli edifici assoggettati a vincolo monumentale (parte II del d.lgs. 42/2004) sempreché l’incremento volumetrico non sia utilizzato per realizzare corpi di fabbrica separati;

1.5 negli edifici di interesse paesaggistico o identitario individuati nel PPR e inclusi nel Repertorio del mosaico;

1.6 negli edifici e nelle U.I. ricadenti in aree PAI Hi3, Hi4, Hg3 o Hg4, salvo gli interventi specificamente previsti dalle NTA del PAI;

1.7 negli edifici e nelle U.I. che hanno già usufruito del *Piano Casa* di cui alla L.R. 4/2009, salvo il caso di raggiungimento delle percentuali massime e delle soglie previste per gli ampliamenti.

**Art. 35 – Procedure**

Gli interventi di cui agli artt. 30 (incremento volumetrico dei fabbricati esistenti), 32 (sottotetti) e 33 (spazi di grande altezza) sono assoggettati a SCIA (art. 10-bis della L.R. 23/1985) mentre quelli dell’art. 31 (incremento volumetrico strutture turistico-ricettive) sono assoggettate a permesso di costruire (art. 3 della L.R. 23/1985).

La norma nulla dice in riferimento agli interventi di cui all’art. 32-bis (seminterrati, piani terra e pilotis); si ritiene che anche questi interventi siano da assoggettare a SCIA (analogamente agli interventi di cui all’art. 32).

L’articolo precisa, al comma 2, che per tutti gli interventi la procedura è quella del SUAPE e dunque gli interventi sono da presentare come DUA.

Il terzo comma richiama la “valutazione di coerenza di cui al comma 2” che, di fatto è soppressa con la modifica apportata ad opera della L.R. 1/2021. Anche il 4° comma richiama la stessa “valutazione di coerenza di cui al comma 2” facendola “riassorbire” all’interno dell’autorizzazione paesaggistica per interventi in area tutelata.

Si ritiene, anche leggendo quanto dettato dall’art. 36, comma 3 lett. a) e b), che per i fabbricati non ricadenti in area vincolata, la verifica edilizia-urbanistica di competenza di questo Settore “riassorbe” anche la valutazione di coerenza dell’intervento rispetto al quadro normativo.

È ovvio che nelle aree vincolate paesaggisticamente la verifica di coerenza rispetto al contesto al contorno risulta di esclusiva competenza degli enti preposti alla tutela paesaggistica, restando in capo a questo Settore la verifica edilizia-urbanistica.

In merito al secondo periodo del comma 3, dove viene richiamato che “per gli interventi previsti negli articoli 30 e 32, decorso inutilmente il termine di quarantacinque giorni dalla data di presentazione della SCIA, si intende formato il silenzio assenso” sembra indicare che il silenzio assenso si formi per la valutazione di coerenza dell’ufficio (la SCIA permetterebbe l’avvio immediato dei lavori, previa acquisizione di eventuali atti d’assenso, come previsto all’art. 10-bis, commi 3 e 3-bis della L.R. 23/85). Si rimanda a quanto espresso sopra in riferimento al 2° comma.

Il 6° comma consente la presentazione della DUA (ad efficacia immediata o per Conferenza di Servizi) per gli interventi del Capo in questione contestualmente a eventuali accertamenti di conformità (e/o di compatibilità paesaggistica).

Poiché i due procedimenti sono totalmente differenti (gli interventi di **Piano Casa** sono consentiti con il rilascio della ricevuta o con l'emissione del provvedimento unico del SUAPE, mentre per gli accertamenti di conformità il titolo è di competenza dell'edilizia privata) devono essere presentate due pratiche differenti (una per l'accertamento e l'altra per il **Piano Casa**).

L'efficacia della DUA di **Piano Casa** è subordinata alla definizione positiva del accertamento di conformità e pertanto **qualora le opere previste nella DUA vengano realizzate prima della definizione positiva dell'accertamento di conformità la DUA medesima risulta inefficace e le opere saranno da considerarsi realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio.**

Nel caso di difformità per opere soggette a comunicazione ex art. 15, comma 2 della L.R. 23/85 sanzionabili ai sensi del comma 6 e 7 del medesimo articolo, alla DUA per gli interventi di cui al capo in questione può essere allegata la dimostrazione dell'avvenuto assolvimento del pagamento della sanzione senza dover quindi separare i procedimenti.

Il 7° comma precisa che l'ulteriore incremento del 10% dell'art. 30, comma 4, (incrementi in zona B e C) per l'efficientamento energetico del D.lgs. 192/2005 è dichiarata nella DUA e poi attestata dal direttore dei lavori secondo le procedure indicate all'art. 8<sup>3</sup> dello stesso decreto.

---

### <sup>3</sup> D.lgs. 192/2005. Art. 8. Relazione tecnica, accertamenti e ispezioni

1. Il progettista o i progettisti, nell'ambito delle rispettive competenze edili, impiantistiche termotecniche, elettriche e illuminotecniche, devono inserire i calcoli e le verifiche previste dal presente decreto nella relazione tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici, che il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti, in doppia copia, contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori complessivi o degli specifici interventi proposti o alla domanda di concessione edilizia. Tali adempimenti, compresa la relazione, non sono dovuti in caso di installazione di pompa di calore avente potenza termica non superiore a 15 kW e di mera sostituzione del generatore di calore dell'impianto di climatizzazione avente potenza inferiore alla soglia prevista dall'articolo 5, comma 2, lettera g), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37. Gli schemi e le modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto sono definiti con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e per la pubblica amministrazione e la semplificazione, sentita la Conferenza unificata, in funzione delle diverse tipologie di lavori: nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti, interventi di riqualificazione energetica. Ai fini della più estesa applicazione dell'articolo 26, comma 7, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, per gli enti soggetti all'obbligo di cui all'articolo 19 della stessa legge, la relazione tecnica di progetto è integrata attraverso attestazione di verifica sulla applicazione del predetto articolo 26, comma 7, redatta dal Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia nominato.
- 1-bis. In attuazione dell'articolo 6, paragrafi 1 e 2, della direttiva 2010/31/UE, in caso di edifici di nuova costruzione, e dell'articolo 7, in caso di edifici soggetti a ristrutturazione importante, nell'ambito della relazione di cui al comma 1 è prevista una valutazione della fattibilità tecnica, ambientale ed economica per l'inserimento di sistemi alternativi ad alta efficienza, tra i quali sistemi di fornitura di energia rinnovabile, cogenerazione, teleriscaldamento e teleraffrescamento, pompe di calore e sistemi di monitoraggio e controllo attivo dei consumi. La valutazione della fattibilità tecnica di sistemi alternativi deve essere documentata e disponibile a fini di verifica.
2. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica di cui al comma 1, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati al comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza alcun onere aggiuntivo per il committente. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.
3. Una copia della documentazione di cui ai commi 1 e 2 è conservata dal comune, anche ai fini degli accertamenti di cui al comma 4. A tale scopo, il comune può richiedere la consegna della documentazione anche in forma informatica.
4. Il Comune, anche avvalendosi di esperti o di organismi esterni, qualificati e indipendenti, definisce le modalità di controllo, ai fini del rispetto delle prescrizioni del presente decreto, accertamenti e ispezioni in corso d'opera, ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente, volte a verificare la conformità alla documentazione progettuale di cui al comma 1.
5. I Comuni effettuano le operazioni di cui al comma 4 anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile. Il costo degli accertamenti ed ispezioni di cui al presente comma è posto a carico dei richiedenti.

Qualora gli interventi che consentono l'ulteriore incremento oltre il 30% derivino dalle ipotesi differenti dall'efficientamento di cui al D.lgs. 192/2005 (ad esempio "soluzioni per il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue" o "l'impiego di manufatti realizzati in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento"), l'attestazione del D.L. deve essere accompagnata da idonea documentazione a dimostrazione di quanto dichiarato in fase di DUA.

Le attestazioni e documentazioni a cura del D.L. devono essere trasmesse propedeuticamente o contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. **Qualora la documentazione non venga trasmessa ovvero sia ritenuta inadeguata, il titolo è viziato e pertanto la DUA verrà ritenuta inefficace e le opere realizzate risulteranno prive del titolo abilitativo edilizio.**

Nell'ultimo comma viene trattato il caso degli incrementi volumetrici per l'abitazione principale dei disabili di cui all'ottavo comma dell'art. 30 prevedendo che alla DUA deve esser allegata sia la certificazione medica che la dimostrazione delle soluzioni tecniche progettuali adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.

A tal proposito si ritiene utile osservare che il certificato richiesto costituisce dato sensibile ai sensi del d.lgs. 196/2003 e pertanto, sia nell'espressione di pareri che dei provvedimenti, necessita utilizzare tutti quegli accorgimenti previsti dalla norma in materia di privacy. A corredo del progetto deve essere presente apposita documentazione atta a dimostrare e asseverare la correlazione tra disabilità e soluzione progettuale adottata, nonché dichiarare la residenza del disabile nel fabbricato oggetto di ampliamento.

#### Sintesi Art. 35 – Procedure

1. Gli interventi **di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente** (art. 30), **per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti** (art. 32), **di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra** (art. 32-bis) e **per il riuso degli spazi di grande altezza** (art. 33) sono assoggettati a SCIA.
2. Gli interventi **di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive** (art. 31) sono assoggettate a permesso di costruire.
3. Per tutti gli interventi la procedura è quella del SUAPE mediante presentazione di DUA.
4. La "valutazione di coerenza di cui al comma 2", per i fabbricati non ricadenti in area vincolata, è "riassorbita" nella verifica edilizia-urbanistica di competenza di questo Settore e non riveste carattere di discrezionalità. Per i fabbricati ricadenti in area vincolata la medesima "valutazione" è ricompresa nell'autorizzazione paesaggistica.
5. È ammessa la contestuale presentazione della DUA per gli interventi di cui sopra e la richiesta di accertamento di conformità (e/o di compatibilità paesaggistica) con **due distinte pratiche. L'efficacia della DUA è subordinata alla definizione (positiva) del accertamento di conformità.**
6. Nel caso di difformità per opere soggette a comunicazione ex art. 15, comma 2 della L.R. 23/85 sanzionabili ai sensi del comma 6 e 7 del medesimo articolo, alla DUA per gli interventi di cui sopra può essere allegata la dimostrazione dell'avvenuto assolvimento del pagamento della sanzione senza dover separare i due procedimenti.
7. La DUA per gli interventi **di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente** (art. 30) con utilizzo di incremento superiore al 30% (zona B e C), deve essere corredata, nel caso efficientamento energetico del D.lgs. 192/2005, della dichiarazione e delle attestazioni del direttore dei lavori secondo le procedure indicate all'art. 8 dello stesso decreto.
8. Per gli interventi di cui al p.to precedente nei quali l'ulteriore incremento oltre il 30% derivino dalle ipotesi differenti dall'efficientamento di cui al D.lgs. 192/2005 (ad esempio "soluzioni

## Sintesi Art. 35 – Procedure

per il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue” o “l’impiego di manufatti realizzati in Sardegna nella misura di almeno il 35 per cento”), l’attestazione del D.L. deve essere accompagnata da idonea documentazione a dimostrazione di quanto dichiarato in fase di DUA.

9. Le attestazioni e documentazioni a cura del D.L. di cui ai due punti precedenti devono essere trasmesse propedeuticamente o contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. **La mancata trasmissione o l’inadeguatezza della documentazione comporta che il titolo risulta viziato, la DUA verrà ritenuta inefficace e le opere realizzate risulteranno prive del titolo abilitativo edilizio.**
10. Per gli incrementi volumetrici per l’abitazione principale dei disabili di cui all’ottavo comma dell’art. 30 alla DUA deve esser allegata la documentazione attestante la situazione di disabilità, la residenza del disabile (autocertificabile) e la dimostrazione della correlazione tra disabilità e soluzione adottata (da asseverare a cura del progettista).

### Art. 36 – Disposizioni comuni

L’articolo in questione appare evidentemente riferito agli interventi di cui agli artt. 30÷33.

Il primo comma prescrive che il **volume urbanistico** da utilizzare per calcolare gli incrementi volumetrici (art. 30, 31 e 32) è calcolato secondo quanto disposto dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 (decreto *Floris*).

Mentre nel precedente **Piano Casa** il volume veniva calcolato secondo lo strumento urbanistico comunale vigente o facendo riferimento al volume riportato nell’ultimo provvedimento edilizio adottato (si pensi ai condoni edilizi), sia nel presente articolo che all’art. 39, comma 7, si fa esplicito riferimento al calcolo secondo quanto stabilito dal decreto *Floris*.

Si osserva che i metodi di calcolo dei volumi, sia del previgente PRGC che dell’attuale PUC, il primo approvato con apposito decreto assessoriale come da disposizioni normative del 1986 e il secondo a seguito di esito favorevole della verifica di coerenza ex art. 32 della L.R. 7/2001, sono entrambi “coerenti” con il quadro normativo sovraordinato e quindi anche con il decreto *Floris* in questione.

Il fatto di essere “coerenti” significa che il sistema di calcolo dei volumi può essere solo più restrittivo rispetto al decreto *Floris* (si pensi ai livelli interrati che, secondo il *Floris*, non rientrano mai in volumetria, mentre per il PRG e per il PUC rientrano se hanno un’altezza superiore ai 2.50 metri).

Inoltre val la pena evidenziare che il sistema di calcolo della volumetria del decreto *Floris* altro non è che il sistema già delineato dal decreto del Presidente della G.R. n° 9743-271 del 1977 (decreto *Soddu*) al quale faceva riferimento il metodo di calcolo volumetrico riportato nel Regolamento edilizio previgente al PRGC.

Si osserva, infine, che la vigente formulazione del **Piano Casa** non indica la metodologia di calcolo dei volumi in ampliamento e di quelli ricostruiti che, pertanto, dovranno essere valutati secondo il metodo di calcolo disciplinato dal PUC vigente.

Alla luce di quanto esposto si ritiene, analogamente a quanto fatto dal **primo Piano Casa** a tutt’oggi, che la volumetria sulla quale computare l’incremento volumetrico debba essere quella esistente al 18.01.21 e derivante:

- dal calcolo volumetrico riportato nell’ultimo titolo abilitativo edilizio legittimo, a prescindere dalla metodologia di calcolo utilizzata all’epoca di formazione del titolo medesimo;

- dal calcolo effettuato tenendo del decreto *Floris* e della Circolare dell'Assessorato EE.LL. finanze e Urbanistica del 20.03.1978 n° 2 nel solo caso in cui il fabbricato sia stato realizzato precedentemente al 1942, in tutti quei casi in cui non sia presente un titolo abilitativo edilizio in quanto non dovuto ovvero lo stesso sia stato rilasciato senza un preventivo calcolo volumetrico.

Con la modifica apportata dalla L.R. 1/2021 sono computati ai fine di determinare il volume urbanistico anche quelli oggetto di condono edilizio.

Pertanto anche i fabbricati condonati (Sanatoria ex L. 47/85 e L.R. 23/85, L. 724/96, L. 326/03) possono usufruire degli incrementi volumetrici (di cui agli artt. 30, 31 e 32). Si precisa che anche per tali edifici il volume esistente sul quale computare l'incremento deve essere quello riportato nell'ultimo titolo abilitativo edilizio.

Relativamente alla prescrizione che l'incremento volumetrico deve "... *inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici ...*" di cui al comma 3 lett. a) e b) si osserva che, anche a seguito della modifica del 2° comma dell'art. 35 con la soppressione della verifica di coerenza, tale aspetto è "riassorbito" nella verifica edilizia-urbanistica ordinaria.

Per quanto attiene le condizioni di cui alle successive lett. c) e d), relative ai materiali e alle tecniche utilizzate, si ritiene che il progettista debba dichiararne il rispetto in fase di presentazione della DUA.

La lettera c-bis), in sostanza, consente **gli incrementi volumetrici in zona E purché il fabbricato sia inserito in un lotto di superficie non inferiore a 2'500 metri quadrati.**

L'incremento volumetrico (di cui agli artt. 30, 31 e 32) è consentito:

- mediante il **superamento degli indici volumetrici** delle disposizioni comunali (PUC, Piani Attuativi, Progetti Norma, ecc.) e regionali (compreso il PPR!);
- mediante il superamento dei **limiti di altezza, del numero dei piani, dei limiti di superficie coperta** delle disposizioni comunali e regionali;
- mediante il superamento dei **limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini** delle disposizioni comunali e regionali, **fino ai limiti previsti dal Codice civile e, nel solo caso in cui l'incremento volumetrico sia realizzato internamente al perimetro della sagoma più esterna dell'edificio, computata tenendo conto di balconi e aggetti di qualsiasi tipo.**

La possibilità di superare gli indici volumetrici è da intendersi derogatoria non solo dell'indice fondiario, di edificabilità, territoriale o comunque denominati, ma anche di tutti quei parametri che, direttamente o indirettamente, concorrono a determinare i limiti volumetrici quali Superficie Lorda di Piano (SLP) e Altezza Lorda di Piano (ALP), Rapporto di copertura e Altezza massima, ecc.

Per espressa indicazione normativa non sono derogabili i limiti di distanza, ma è possibile ampliare in senso "verticale", e quindi senza ridurre le distanze preesistenti. In ogni caso devono essere garantite le distanze da Codice Civile e, pertanto, non saranno consentite, ad esempio, le sopraelevazioni di fabbricati che non rispettano la distanza di 3 metri prescritta dall'art. 873 del Codice.

I fabbricati e/o le porzioni di fabbricato ampliata ai sensi degli artt. 30 e 31 possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso sia contestualmente alla presentazione della DUA che successivamente alla loro realizzazione, purché consentito dal PUC e a condizione che il cambio di destinazione d'uso non sia finalizzato ad eludere le disposizioni dello stesso art. 30. Quest'ultima prescrizione è da intendersi nel senso che, ad esempio, per un edificio artigianale in zona D am-

pliato del 25% ai sensi del 5° comma non sarà consentito mutarne la destinazione d'uso in commerciale eludendo i limiti del comma 6 (incremento massimo percentuale del 20% e limite volumetrico di 400 metri cubi).

Per gli incrementi ex art. 30, comma 8, è istituito un vincolo quinquennale di non variazione della destinazione d'uso e di non alienazione a soggetti non disabili, da trasciversi nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 2645-quater del Codice civile. **Si ritiene che il vincolo debba essere presentato prima della formazione del titolo abilitativo edilizio, sia espresso (DUA in CdS) che autocertificativo.**

Gli incrementi volumetrici previsti dagli articoli 32 (sottotetti) e 33 (spazi di grande altezza) non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso. La norma nulla prescrive relativamente all'art. 32-bis (seminterrati) che, pertanto, possono subire il mutamento di destinazione d'uso secondo il regime ordinario, cioè se consentito dagli strumenti urbanistici.

L'Unità Immobiliare con destinazione residenziale, commerciale o artigianale (escluse quindi le industriali!), che ha usufruito dell'incremento volumetrico ex art. 30, è frazionabile, ma non devono generarsi U.I. con superficie lorda inferiore a 40 metri quadri nelle aree A, B e C e 70 metri quadri nelle zone F.

La prescrizione del secondo periodo del comma 8 *“Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato; il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 2645-quater del Codice civile.”* è evidentemente riferito agli altri interventi di ampliamento dell'art. 30.

Pertanto la prescrizione è relativa agli ampliamenti in zona D ed E, così come per i fabbricati con destinazione differente da quella residenziale, commerciale o artigianale (anche se ricompresi in zona A, B, C o F).

**Si ritiene che il vincolo debba essere presentato prima della formazione del titolo abilitativo edilizio, sia espresso (DUA in CdS) che autocertificativo.**

Negli altri casi (art. 31, 32, 32-bis e 33) la norma non indica alcuna limitazione ai frazionamenti che, pertanto, seguono il regime ordinario.

Si osserva che il secondo periodo del comma 8, come formulato, **non vieta la realizzazione di ampliamenti “separati” fisicamente dall'immobile principale nelle zone D ed E e per i fabbricati con destinazioni d'uso differenti da quelle elencate**, ma piuttosto **prescrive delle limitazioni sulla formazione di ulteriori unità immobiliari e sulla commerciabilità.**

Appare opportuno rammentare la definizione data dall'art. 5 del R.D.L. 652/1939 (legge catastale) che recita: *“Si considera unità immobiliare ogni parte di immobile che, nello stato di fatto in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio”*. Tale definizione, evidentemente, lascia pochi dubbi per quanto riguarda i fabbricati urbani (le cosiddette Unità Immobiliari Urbane), mentre per quanto concerne i terreni e i fabbricati ivi edificati la definizione non sempre è calzante (si pensi a una autorimessa in città e l'analoga autorimessa all'interno di un'azienda agricola!).

Con la formalizzazione del vincolo decennale di non alienazione prescritto si ha l'effetto di “legare” l'ampliamento all'unità immobiliare che ne ha consentito la realizzazione, a prescindere che l'ampliamento sia “contiguo” o “non contiguo” all'U.I. originaria.

Si osserva che dal punto di vista edilizio gli interventi di sopraelevazione, così come quelli di ampliamento, rientrano nella definizione di “nuova costruzione” di cui all'art. 3 del TU Edilizia, a prescindere che vi sia un collegamento “fisico” con l'unità originaria: i due interventi si distinguono

no, in via generale, per il fatto che uno comporta l'incremento dell'altezza dell'edificio e l'altro l'aumento della superficie coperta.

Considerando che **l'ampliamento con corpo di fabbrica "separato" rientra nella definizione di "nuova costruzione"**, al pari della sopraelevazione e dell'ampliamento "contiguo", **si ritiene ammissibile anche il primo (ampliamento con corpo di fabbrica separato) per il quale, con la presenza del vincolo di inalienabilità e di pertinenzialità, viene garantita la limitazione decennale dettata dalla norma.**

Il comma 9, relativo alla misura della distanza dalla linea di battigia marina, indica che la stessa deve fare riferimento alla specifica cartografia RAS (per la consultazione può essere utilizzato SardegnaMappe <http://www.sardegnaegeoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=ppr2006>).

Gli incrementi volumetrici di cui agli artt. 30, 31 e 32 sono subordinati al reperimento:

- dei parcheggi previsti dalla Legge *Tognoli* (L. 122/89) nella misura di 1 mq/10 mc ovvero alla "monetizzazione". Quest'ultima assoggettata al "Regolamento di attuazione per la determinazione del corrispettivo di monetizzazione delle aree destinate a parcheggi" approvato con deliberazione del C.C. 56/2015 e alle relative tariffe consultabili nel sito web dell'Amministrazione;
- degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 8 del decreto *Floris* (D.A. 2266/U del 1983). Tale standard è pari al 10% della superficie destinata ad insediamenti industriali o artigianali ubicati in **zona D**, ovvero l'80% della superficie lorda dei fabbricati a destinazione commerciale o direzionale ricadenti in **zona C, D o G**. La norma consente, per dotazione di standard (aggiuntivo) inferiore a 50 metri quadri o in caso di dimostrata impossibilità di reperimento la "monetizzazione" che è assoggettata al Regolamento suddetto.

L'incremento volumetrico previsto dagli articoli 30, 31 e 32, salvi i limiti di cui all'art. 10-bis della L.R. 45/1989<sup>4</sup> e dell'art. 6 della L.R. 8/2004<sup>5</sup>, può cumularsi con la potenzialità volumetrica residua del lotto prevista dal PUC o dagli strumenti attuativi.

<sup>4</sup> **L.R. 45/1989. Art. 10-bis – Piano paesaggistico regionale: tutela delle zone di rilevante interesse paesistico-ambientale**

1. Sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi:
  - a) i terreni costieri compresi in una **fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia**, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee A, B, e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U;
  - b) le zone umide incluse nell'elenco di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
  - c) i fiumi compresi in un apposito elenco approvato dalla Giunta regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con Regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - d) i territori con termini ai laghi naturali compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche se elevati sui laghi;
  - e) le zone di interesse archeologico;
  - f) le isole minori della Sardegna, con esclusione di quelle indicate alla lettera g) del successivo comma;
  - g) le spiagge, i compendi sabbiosi, i lidi in genere e le immediate adiacenze funzionalmente connesse alla tutela del bene principale.
2. Sono esclusi dal vincolo di cui comma al 1:
  - a) i Comuni i cui centri abitati, così come storicamente sviluppatasi e come individuati dai rispettivi strumenti urbanistici vigenti, siano contermini al mare e ai fiumi; tali Comuni possono pertanto individuare, nei rispettivi PUC e solo nelle aree contermini ai centri abitati, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare e dai fiumi, zone C, D, G e H, e dettare norme per le zone A e B, nel rispetto delle prescrizioni del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983;
  - b) le aree interessate da piani attuativi già convenzionati, che abbiano avviato la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla data del 17 novembre 1989;
  - c) gli interventi in attuazione dei piani e progetti di opere pubbliche o di iniziativa pubblica, con particolare riferimento alle varianti di opere pubbliche e di pubblica necessità di cui alla legge 3 gennaio 1978, n. 1;

In tal caso la soluzione progettuale deve distinguere nettamente le volumetrie derivanti dalla potenzialità edificatoria residua da svilupparsi in regime ordinario, e quindi senza usufruire di alcuna deroga derivante dal **Piano Casa**, dalle volumetrie derivanti in forza degli artt. 30 e seguenti.

Gli interventi realizzati ai sensi dell'art. 30 e seguenti sono assoggettati a oneri concessori e sono ridotti del 40% se relativi a prima abitazione.

Il contributo è ridotto, ovvero non è dovuto, secondo quanto stabilito dall'art. 17 del DPR 380/2001 e, pertanto, si segnala l'esonero di cui al comma 3, lett. a (IATP) e lett. b (ristrutturazione e ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari).

**Per gli interventi di cui all'art. 32 relativi ai sottotetti** si precisa:

- se l'intervento comporta il solo riutilizzo dei sottotetti esistenti ai fini residenziali, senza modifiche volumetriche, non si ha un aumento del numero degli abitanti insediabili e quindi non è necessario reperire ulteriori aree destinate a parcheggio;
- se l'intervento comporta un incremento volumetrico ne deriva un incremento del carico urbanistico e quindi è necessario reperire le quote minime di aree destinate a parcheggio come richieste dall'art. 2, 2° comma, della L. 122/89;
- l'intervento è sempre assoggettato al pagamento del Costo di Costruzione in quanto comporta un mutamento del rapporto tra superfici utili e superfici non residenziali;
- il pagamento degli oneri di urbanizzazione U1 e U2 è sempre dovuto nel caso di recupero con incremento volumetrico ove il volume viene computato secondo il dettato dell'art. 32, comma 8, e quindi misurato all'esterno delle pareti perimetrali e all'intradosso del solaio di copertura;
- gli interventi devono rispettare quanto previsto dalla L. n° 13/89, in particolare quanto concerne la previsione dell'installazione di un ascensore nel caso di edifici sprovvisti e il cui numero di piani abitabili venga aumentato oltre il 2° (terzo fuori terra);

**Per gli interventi di cui all'art. 32-bis relativi ai seminterrati, piani terra e pilotis** si precisa:

- l'intervento è sempre assoggettato al pagamento del Costo di Costruzione in quanto comporta un mutamento del rapporto tra superfici utili e superfici non residenziali;
- l'intervento relativo ai volumi fuori terra (piani pilotis, verande, piani terra ecc.), qualora gli stessi non risultano già computati nella volumetria del progetto originario, comporta la cor-

d) gli interventi di prevenzione e tutela della salute pubblica e della qualità dell'ambiente;

e) gli interventi in attuazione dei piani di risanamento urbanistico di cui alla legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche;

f) gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio-urbanistica dei preesistenti agglomerati;

g) le isole di S. Antioco, S. Pietro, La Maddalena e S. Stefano nelle quali il vincolo di inedificabilità si riferisce alle aree comprese nella fascia di 150 metri dalla linea di battigia fermi restando gli interventi di cui alla precedente lettera a) del presente comma;

h) i preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati secondo la legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, per i quali sono consentite, non verso il mare, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare attività di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie strettamente funzionali a tali attività, purché attigue alle preesistenze, compatibili con gli strumenti urbanistici comunali, nella misura non superiore al 25 per cento delle volumetrie dagli stessi già realizzate;

i) gli interventi relativi alla realizzazione delle pertinenze di cui all'articolo 817 del Codice civile, quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti nonché le strutture strettamente necessarie agli impianti di acquicoltura e, comunque, di utilizzazione produttiva del mare, degli stagni e dei fiumi.

<sup>5</sup> **L.R. 8/2004. Art. 6 - Zone F turistiche**

1. Il dimensionamento delle volumetrie degli insediamenti turistici ammissibili nelle zone F non deve essere superiore al cinquanta per cento di quello consentito con l'applicazione dei parametri massimi stabiliti per il calcolo della fruibilità ottimale del litorale dal decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

responsione degli oneri di urbanizzazione U1 e U2 e il reperimento dei relativi posti auto; nel riutilizzo del piano pilotis i relativi posti auto possono essere monetizzati come indicato all'art. 32bis;

- se l'intervento è relativo al riutilizzo di ambienti già destinati a parcheggi, anche se non vincolati con atto formale, il recupero deve prevedere il reperimento di analoga superficie destinata a parcheggi all'interno del lotto.

L'ultimazione dei lavori, il cui inizio decorre con l'efficacia della DUA o con la comunicazione di inizio lavori successiva al rilascio del provvedimento unico, è prorogabile di due anni mediante comunicazione dell'interessato. La proroga è gratuita se risultano completamente ultimate le lavorazioni sulle facciate esterne. Viceversa la proroga è accoglibile dietro corresponsione della sanzione pecuniaria pari al 20% degli oneri concessori complessivamente dovuti. **Si ritiene che la richiesta di proroga, al fine della gratuità, debba essere presentata prima della data di scadenza dei lavori e corredata da idonea documentazione fotografica e dichiarazione del direttore dei lavori che dimostri l'ultimazione dei lavori nei prospetti.**

Il comma 15-bis risulta una specificazione del comma 8 dell'art. 30. I due commi sono stati uno modificato e l'altro inserito dalla L.R. 1/2021.

All'art. 30 **le volumetrie per le disabilità non sono cumulabili con gli incrementi previsti dallo stesso articolo e sono subordinate** (si veda il comma 6 dell'art. 36) **a vincolo quinquennale**. Nel comma 15-bis **l'incremento risulta cumulabile** "con quelli già previsti dalla presente legge", evidentemente escludendo quelli dell'art. 30 e, dunque, **solo con quelli derivanti dall'art. 32** (sottotetti).

Infine si osserva che il comma 15-ter riguarda le aree assoggettate a piani di risanamento urbanistico e a procedure di competenza squisitamente urbanistica.

#### Sintesi Art. 36 – Disposizioni comuni

1. Per gli interventi di cui agli artt. 30÷33 il **volume urbanistico** da utilizzare per calcolare gli incrementi volumetrici (art. 30, 31 e 32) è quello indicato nell'ultimo provvedimento edilizio efficace. Nel caso in cui non sia reperibile tale valore il calcolo del volume deve essere effettuato come da decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 (decreto *Floris*) e, pertanto, utilizzando i criteri e gli schemi riportati nella circolare assessoriale 20.03.1978 n° 2-A.
2. L'incremento volumetrico si ritiene sempre inserito "... *in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici ...*" (lett. a e b del comma 3°) nel momento in cui l'intervento rispetta le prescrizioni edilizie-urbanistiche ordinarie e tenendo conto delle deroghe del **Piano Casa**.
3. La DUA relativa agli incrementi volumetrici deve essere corredata da dichiarazione del progettista relativa al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 36, comma 3, lett. c) e lett. d).
4. **L'incremento volumetrico in zona E è assentibile solo se il fabbricato insiste in un lotto di superficie non inferiore a 2'500 metri quadrati.**
5. L'incremento volumetrico (di cui agli artt. 30, 31 e 32) è consentito mediante il **superamento degli indici volumetrici, dei limiti di altezza, del numero dei piani e dei limiti di superficie coperta** delle disposizioni comunali e regionali (PUC, Piani Attuativi, PPR, ecc.). Gli indici volumetrici sono l'indice fondiario, di edificabilità, territoriale, ma sono derogati anche tutti quei parametri che, direttamente o indirettamente, concorrono a determinare i limiti volumetrici quali Superficie Lorda di Piano (SLP) e Altezza Lorda di Piano (ALP), Rapporto di copertura e Altezza massima, ecc.
6. L'incremento volumetrico (di cui agli artt. 30, 31 e 32) è consentito mediante il **superamento**

## Sintesi Art. 36 – Disposizioni comuni

dei **limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini** delle disposizioni comunali e regionali, **fino ai limiti previsti dal Codice civile e nel solo caso in cui l'incremento volumetrico sia realizzato internamente al perimetro della sagoma più esterna dell'edificio, computata tenendo conto di balconi e aggetti di qualsiasi tipo**. Non sono derogabili i limiti di distanza, ma è possibile ampliare in senso "verticale", e quindi senza ridurre le distanze preesistenti, sempre nel rispetto delle distanze da Codice Civile.

7. È ammesso il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati e/o le porzioni di fabbricato ampliata ai sensi degli artt. 30 e 31. La destinazione deve essere consentita dal PUC.
8. Per gli incrementi volumetrici per l'abitazione principale dei disabili di cui all'ottavo comma dell'art. 30 alla DUA deve essere allegato un vincolo quinquennale di non variazione della destinazione d'uso e di non alienazione a soggetti non disabili, da trascriversi nei registri immobiliari ai sensi dell'articolo 2645-quater del Codice civile.
9. Gli incrementi volumetrici previsti dagli articoli 32 (sottotetti) e 33 (spazi di grande altezza) non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.
10. Per le U.I. oggetto di recupero ai sensi dell'art. 32-bis (seminterrati) il mutamento di destinazione d'uso è assentito se consentito dagli strumenti urbanistici vigenti.
11. L'U.I. con destinazione **residenziale, commerciale o artigianale**, che ha usufruito dell'incremento volumetrico ex art. 30, **è frazionabile purché non vengano generate U.I. con superficie lorda inferiore a mq 40 in sottozona A, B e C e mq 70 in sottozona F. In tutti gli altri casi di ampliamento ai sensi dell'art. 30** (in zona D ed E, nonché per i fabbricati con destinazione differente da quella residenziale, commerciale o artigianale, anche se ricompresi in zona A, B, C o F), **è precluso il frazionamento e l'alienazione separata. Il vincolo di non alienazione ha durata decennale** ed è trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645-quater del Codice civile. È ammesso, anche in tale fattispecie, **l'ampliamento con corpo di fabbrica separato da assoggettare a vincolo di pertinenzialità decennale** ex art. 817 del C.C., anche contestuale a quello di non alienazione.
12. Il **vincolo di cui al p.to precedente deve essere presentato prima della formazione del titolo abilitativo edilizio, sia espresso (DUA in CdS) che autocertificativo**.
13. Per gli edifici che hanno usufruito dell'incremento di cui all'art. 31 (attività turistico-ricettive) e 32 (sottotetti), 32-bis (seminterrati) e 33 (spazi di grande altezza) il frazionamento segue il regime ordinario.
14. La misura della distanza dalla linea di battigia marina deve fare riferimento alla specifica cartografia RAS.
15. Gli incrementi volumetrici di cui agli artt. 30, 31 e 32 sono subordinati al reperimento:
  - 15.1 dei parcheggi previsti dalla Legge *Tognoli* nella misura di 1 mq/10 mc comunque monetizzabili secondo il "Regolamento di attuazione per la determinazione del corrispettivo di monetizzazione delle aree destinate a parcheggi";
  - 15.2 degli spazi per parcheggi previsti dal decreto *Floris* pari al 10% della superficie destinata ad insediamenti **industriali o artigianali in zona D**, ovvero l'80% della superficie lorda dei fabbricati a destinazione **commerciale o direzionale** ricadenti in **zona C, D o G**. La norma consente, per dotazione di standard (aggiuntivo) inferiore a 50 metri quadri o in caso di dimostrata impossibilità di reperimento la "monetizzazione" che è assoggettata al Regolamento suddetto.

**Sintesi Art. 36 – Disposizioni comuni**

16. L'incremento volumetrico degli articoli 30, 31 e 32 può cumularsi con la potenzialità volumetrica residua del lotto prevista dal PUC o dagli strumenti attuativi. La soluzione progettuale deve distinguere nettamente le volumetrie "residua", da svilupparsi in regime ordinario, da quella del **Piano Casa**.
17. Gli interventi di cui all'art. 30 e seguenti sono assoggettati al pagamento degli oneri concessori, ridotti del 40% se relativi a prima abitazione. Il contributo è ridotto, ovvero non è dovuto, secondo quanto stabilito dall'art. 17 del DPR 380/2001 (IATP, ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari, ecc.).
18. Gli interventi di cui all'**art. 32 relativi ai sottotetti**:
  - 18.1 sono assoggettati al reperimento dei parcheggi della Legge *Tognoli* nel caso di recupero con incremento volumetrico;
  - 18.2 sono sempre assoggettati al pagamento del Costo di Costruzione per il mutamento da Superficie non residenziale (Snr) in Superficie utile (Su);
  - 18.3 sono assoggettati al pagamento oneri di urbanizzazione U1 e U2 nel caso di recupero con incremento volumetrico ove il volume viene computato secondo il dettato dell'art. 32, comma 8;
  - 18.4 **devono rispettare quanto previsto dalla L. n° 13/89, in particolare quanto concerne l'installazione di un ascensore nel caso di edifici sprovvisti e il cui numero di piani abitabili venga aumentato oltre il 2° (terzo fuori terra).**
19. Gli interventi di cui all'**art. 32bis relativi ai seminterrati, piani terra e pilotis**:
  - 19.1 sono sempre assoggettati al pagamento del Costo di Costruzione per il mutamento da Superficie non residenziale (Snr) in Superficie utile (Su);
  - 19.2 sono assoggettati al pagamento oneri di urbanizzazione U1 e U2 per i volumi fuori terra (piani pilotis, verande, piani terra ecc.) qualora gli stessi non risultavano computati nella volumetria del progetto originario. In tal caso l'intervento è anche assoggettato al reperimento dei parcheggi della Legge *Tognoli* con possibilità di monetizzazione per il solo riutilizzo del piano pilotis alle condizioni di cui all'art. 32bis;
  - 19.3 se relativi al riutilizzo di ambienti già destinati a parcheggi, anche se non vincolati con atto formale, sono assoggettati al reperimento di analoga superficie destinata a parcheggi all'interno del lotto.
20. L'inizio dei lavori decorre dalla data di efficacia della DUA o dalla data della comunicazione di inizio lavori successiva al rilascio del provvedimento unico.
21. L'ultimazione dei lavori è prorogabile di due anni gratuitamente mediante richiesta di proroga presentata prima della data di scadenza dei lavori e corredata da idonea documentazione fotografica e dichiarazione del direttore dei lavori che dimostri e attesti l'ultimazione dei lavori nelle facciate esterne. Viceversa la proroga è accoglibile dietro corresponsione della sanzione pecuniaria pari al 20% degli oneri concessori complessivamente dovuti.
22. Le **volumetrie per le disabilità di cui al comma 8 dell'art. 30 non sono cumulabili con gli incrementi previsti dallo stesso articolo e sono subordinati a vincolo quinquennale**. Tale incremento è **cumulabile con quelli derivanti dall'art. 32 (sottotetti)**.

**Art. 37 – Efficacia, durata e valutazione degli effetti**

Le disposizioni di cui agli artt. 30 e seguenti si applicano **fino all'entrata in vigore della nuova legge regionale in materia di governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2023**.

Il 3° comma prevede l'obbligatorietà dell'A.C. del monitoraggio degli interventi degli artt. 30 e seguenti, pubblicando nel sito web istituzionale le principali informazioni sugli interventi e le modalità di utilizzo di parte degli oneri concessori.

**Sintesi Art. 37 – Efficacia, durata e valutazione degli effetti**

1. I **titoli abilitativi edilizi** relativi agli interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente (art. 30), di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive (art. 31), per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti (art. 32), di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra (art. 32-bis) e per il riuso degli spazi di grande altezza (art. 33) **devono formarsi entro la data di entrata in vigore della nuova legge regionale in materia di governo del territorio e, comunque, non oltre il 31.12.2023**.

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

Le procedure di trasferimento delle volumetrie esistenti è subordinato a iter consiliare e ad eventuale variante urbanistica.

Data la specificità del tipo di intervento si ritiene che le proposte possano essere oggetto di attivazione dello specifico iter di *Attività consultiva* di cui all'art. 41 della L.R. 24/2016 e dell'art. 15 delle direttive SUAPE approvate con DGR n° 49/19 dello 05.12.19.

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

Nell'articolo in questione viene previsto il trasferimento delle **volumetrie realizzabili**, oltre a quelle esistenti. Data la specificità del tipo di intervento e di procedura da adottare si ritiene che le proposte possano essere oggetto attivazione dello specifico iter di *Attività consultiva* richiamato nell'articolo precedente.

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

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

Si osserva che **le norme del presente articolo, così come quelle di tutto il Capo II, hanno carattere "permanente" nel senso che non hanno il termine temporale del 31.12.23 del Capo I**.

Con la modifica apportata con la L.R. 1/2021 è stato sostituito, al comma 2, il pronunciamento consiliare con una "*determinazione dell'ufficio tecnico comunale*".

Tale formulazione non può intendersi come una “*determinazione dirigenziale*” (che di fatto costituirebbe un inutile aggravio del procedimento), ma come una “*valutazione dell’ufficio tecnico comunale*” che confluisce nel parere dell’Edilizia Privata nel caso di DUA in CdS ovvero, nella definizione della verifica delle DUA ad immediato avvio.

Si ritiene che la definizione della percentuale di incremento volumetrico di ogni singolo intervento, il cui tetto è fissato nei limiti del 30% del volume esistente, non rivesta alcun carattere discrezionale; il riconoscimento della stessa percentuale, per quanto attiene l’aspetto edilizio-urbanistico di competenza di questo Settore, è subordinato alla verifica del rispetto dei limiti imposti dallo stesso art. 39.

La norma distingue l’intervento di demolizione e ricostruzione in **due fattispecie**: quella che avviene **nel medesimo lotto urbanistico**, con iter di esclusiva competenza degli uffici, e quella che prevede la ricostruzione **in un diverso lotto urbanistico**, per il quale necessita una procedura consiliare, salvo quanto specificato nel prosieguo per alcuni interventi “minori”.

Pertanto, nel caso di demolizione e ricostruzione nel **medesimo lotto**, l’ufficio è tenuto a verificare, *in primis*, che la percentuale di incremento utilizzata non ecceda quella consentita. La verifica deve riguardare anche il rispetto di quanto prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti dei quali sono derogati i soli **parametri volumetrici** e dell’**altezza**.

Con la deroga ai **parametri volumetrici e dell’altezza** si deve intendere che possono essere superati i valori che servono, all’interno dello strumento urbanistico, generale o attuativo, per definire la volumetria ammissibile. Pertanto sono derogati l’indice fondiario, quello territoriale, il rapporto di copertura e l’altezza massima, ma anche il lotto minimo, l’altezza massima dei fabbricati, i profili dei piani attuativi nonché, ovviamente, la categoria degli interventi ammessi. Secondo il comma 15-sexies è derogato anche il numero dei piani.

L’ultimo periodo del comma 3 precisa che “*Nelle zone E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.*”.

Dalla lettura dell’intero comma 3 non deriva un divieto generalizzato degli interventi di demolizione e ricostruzione né per le zone agricole né per le zone H, anche se si considera quanto consentito dal comma 15 per gli edifici ricadenti in analoghe sottozone ricomprese nella fascia tutelata di 300 metri dalla linea di battaglia.

Oltre a quanto previsto per le zone agricole in tema di demolizione e ricostruzione dalla regolamentazione ordinaria, ovvero da quanto prescritto dagli artt. 26 e 26-bis della L.R. 8/2015 e, per le zone H, dalle prescrizioni del PUC, si ritiene che **in entrambe le sottozone sia ammessa la demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma, forma e localizzazione**, analogamente a quanto consentito nel comma 15 per le analoghe sottozone ricadenti nella fascia costiera dei 300 metri, **ma senza l’incremento volumetrico dell’art. 39**.

Nel caso di demolizione e ricostruzione in **diverso lotto urbanistico** (trasferimento di volumetria) il 4° comma, richiamando il comma 2 (ma senza tener conto che la L.R. 1/2021 ne ha modificato il dettato!) indica il Consiglio Comunale quale organo preposto per individuare l’area di trasferimento delle volumetrie e determinare i parametri urbanistico-edilizi dell’intervento, ammettendo anche un’eventuale variante allo strumento urbanistico generale (che non può comunque interessare le zone E non contigue al centro urbano e le zone H).

Si osserva che il provvedimento consiliare necessario per le proposte di demolizione e ricostruzione in **diverso lotto urbanistico** di cui al comma 4 debba essere acquisito propedeuticamente alla presentazione della DUA come previsto dall’art. 18, p.to 18.1 delle Direttive SUAPE di cui alla Delibera G.R. n° 49/19 dello 05.12.19. Viceversa la DUA deve essere sospesa sino alla definizione dell’iter consiliare medesimo.

Il comma 5 riguarda gli edifici che insistono su lotti sino a 500 metri quadri o con volume non superiore a 2'000 metri cubi; con la modifica apportata dalla L.R. 1/2021 di fatto, considerando quanto già esposto per la ricostruzione nello stesso lotto urbanistico (per il quale si può raggiungere l'incremento volumetrico del 30%!), è consentito l'incremento volumetrico sino al 15% senza percorrere l'iter consiliare nei casi di ricostruzione in diverso lotto urbanistico della stessa lottizzazione, oppure della stessa zona omogenea, oppure posto ad una distanza non superiore a 300 metri, ma con la condizione che i due lotti siano serviti dalle medesime opere di urbanizzazione. Anche in questa fattispecie vale quanto su detto per le zone E e H. Sembra evidente che tale comma potrà verosimilmente essere utilizzato solo nel caso di utilizzo di lotto differente con incremento contenuto entro il 15% e procedura "ordinaria" e non consiliare.

**La demolizione e ricostruzione è consentita solo agli edifici legittimamente realizzati entro il 31.12.20, compresi quelli per i quali il titolo edilizio è costituito da provvedimento di condono (L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03) o accertamento di conformità ed eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica.**

Ai sensi del comma 7 la determinazione del **volume urbanistico** cui parametrare il credito volumetrico è effettuata utilizzando il decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 *Floris*.

A tal proposito, richiamato quanto esplicitato per l'articolo 36, **la volumetria sulla quale computare l'incremento volumetrico debba essere quella esistente al 31.12.20 e derivante:**

- **da quanto riportato nell'ultimo titolo abilitativo edilizio legittimo**, a prescindere dalla metodologia di calcolo utilizzata all'epoca di formazione del titolo medesimo;
- **dal calcolo effettuato tenendo conto del decreto *Floris* e della Circolare dell'Assessorato EE.LL. finanze e Urbanistica del 20.03.1978 n° 2 nel solo caso in cui il fabbricato sia stato realizzato precedentemente al 1942**, in tutti quei casi in cui **non sia presente un titolo abilitativo edilizio in quanto non dovuto** ovvero **lo stesso sia stato rilasciato senza un preventivo calcolo volumetrico**.

I commi 8 e 9 prescrivono la sistemazione degli eventuali ulteriori manufatti presenti nel lotto e la sistemazione delle aree. Il rispetto delle prescrizioni deve essere attestato dalla documentazione progettuale.

L'edificio da costruire ai sensi dell'art. 39 deve essere:

- 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) dotato di un idoneo **impianto di elevazione** per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri immobiliare con almeno tre livelli fuori terra;
- d) realizzato, per **almeno il 50%** del computo metrico, con **materiali eco compatibili** in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI EN ISO serie 14020, e con **materiali ecologici per la bioedilizia** o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati.

È evidente che **il rispetto di tutte le suddette caratteristiche**, con la sola esclusione della lettera c), deve essere riportato in apposita relazione progettuale allegata alla DUA e certificato in fase di presentazione della dichiarazione di fine lavori e/o dell'agibilità.

Il comma 11 prevede che gli incrementi volumetrici derivanti dall'applicazione dell'articolo in questione sono "*aggiuntivi*" all'eventuale capacità edificatoria residua del lotto **fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale**.

Si rileva che al comma 3 viene stabilito, in linea generale, che gli interventi di demolizione e successiva demolizione sono consentiti anche mediante un “... **eventuale superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali.**”, mentre al comma 11 la deroga alle disposizioni regionali non è ammessa.

Il comma 11 non è stato modificato dal 2015 ad oggi mentre l'attuale formulazione del 3° comma deriva da una prima modifica apportata dalla L.R. 17/2011 e da una seconda derivante dalla L.R. 1/2021: nel testo originale veniva fatto un generico riferimento ad un “... **eventuale superamento dei soli indici volumetrici previsti.**”, mentre l'attuale riferimento alle “... **disposizioni comunali e regionali**” è stato introdotto nel 2017 e mantenuto immutato nel 2021.

È quindi evidente che il legislatore regionale ha voluto specificare che, in generale, la demolizione e ricostruzione può avvenire in deroga anche alle disposizioni regionali, ma che tale regime non è ammesso nel caso in cui alle volumetrie derivanti dalla sostituzione edilizia vadano a sommarsi le capacità edificatorie residue dello strumento urbanistico comunale.

**Pertanto, nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati che insistono su lotti con una potenzialità edificatoria residua, potranno essere superati i limiti di altezza e volumetrici dettati dallo strumento urbanistico comunale, ma non i limiti imposti dalla disciplina regionale.**

Val la pena osservare che i limiti imposti dalla disciplina regionale sono spesso imposti per definire gli strumenti urbanistici comunali piuttosto che i singoli interventi: in *primis* rammentiamo il D.A. 20.12.1983 n. 2266/U “**Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna**”.

Tra questi si segnalano il limite massimo dell'indice fondiario di 7 mc/mq per le zone B e 0,75 mc/mq per le zone F (art. 4 del decreto Floris), per le sottozone B l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona (art. 5 del decreto Floris), ecc..

La DUA deve contenere gli elaborati progettuali previsti dallo strumento urbanistico comunale e, in particolare, dall'art. 14 del Regolamento Edilizio evidenziando le soluzioni plano volumetriche e, soprattutto, distinguendo i volumi realizzati in regime “ordinario”, che non possono usufruire delle deroghe menzionate, da quelli derivanti dal **Piano Casa** e, nel caso di utilizzo di volumetrie “residue” la dimostrazione del rispetto dei limiti imposti dalla disciplina regionale.

Analoga documentazione si ritiene necessaria al fine di avviare l'eventuale iter consiliare propeedeutico alla presentazione della DUA.

Il comma 13 elenca i casi in cui non trovano applicazione le disposizioni dell'art. 39:

- a) edifici che, dopo il 18.01.21, sono stati oggetto di ristrutturazione o nuova costruzione mutandone i caratteri strutturali, architettonici e tipologici;
- b) edifici già oggetto di sostituzione edilizia ai sensi del precedente **Piano Casa** (art. 5 della L.R. 4/2009);
- c) edifici per i quali il Consiglio Comunale dovesse deliberarne la limitazione o l'esclusione. Attualmente l'Amministrazione non ha adottato un tale atto deliberativo;
- d) edifici 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;
- e) 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.).

Il comma 14 disciplina l'applicazione dell'art. 39 per i fabbricati ricompresi nel Centro di antica e prima formazione. Dal primo periodo ne deriva che **la demolizione e ricostruzione è consentita**

**all'interno della zona A con piano particolareggiato adeguato al PPR, ovviamente con DUA in CDS per l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.**

Per i fabbricati ricadenti nel Centro Matrice, ma in zona differente dalla A, e pertanto in zone B e G secondo il PUC, lo stesso comma rimanda ad un Piano attuativo del centro di antica e prima formazione o alla (soppressa!!!) delibera del comma 2, che dovrebbe essere "... *soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998* ...". Il comma precisa che la stessa procedura si applica per la "*localizzazione dell'intervento di ricostruzione*" nel centro di antica e prima formazione.

Il comma in questione desta diverse perplessità, se non altro per il richiamo ad un Piano Attuativo del Centro Matrice che, alla luce della normativa vigente e degli artt. 51, 52 e 53 delle NTA del PPR, dovrebbe essere inteso come qualsiasi piano attuativo che, anche parzialmente, interessa aree interne alla perimetrazione del Centro di antica e prima formazione, nonché per il richiamo all'art. 9 della L.R. 28/98, relativo alle competenze non subdelegate alle Amministrazioni Comunali rimaste in capo all'Assessore Regionale e concernenti le autorizzazioni paesaggistiche e non l'approvazione di delibere.

**Si ritiene che per i fabbricati ricadenti in tali aree l'intervento di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 39 sia consentito laddove non sussista l'obbligo di formazione di uno strumento attuativo secondo la disciplina del PUC. Anche per tali interventi l'iter e quello della DUA in CdS.**

Il comma 15 prevede la possibilità di demolire gli edifici ubicati nella fascia dei 300 metri dalla linea di battaglia (zone urbanistiche E, F, H e G non contermini all'abitato) con ricostruzione dell'intera volumetria senza l'obbligo del rispetto dell'ubicazione, della sagoma e della forma del fabbricato da demolire, purché il nuovo fabbricato "... *determini un minore impatto paesaggistico secondo le ... linee guida adottate dalla Giunta regionale con atto n. 18 del 5 aprile 2016...*". Per le zone F ed H è consentito anche il trasferimento della volumetria per incrementare edifici con destinazione turistico-ricettiva (entro il comune o in comune limitrofo) con contestuale cessione dell'area di risulta della demolizione al patrimonio indisponibile del comune. La valutazione del "*minore impatto paesaggistico*", evidentemente, può essere effettuata esclusivamente dagli Enti preposti alla tutela del paesaggio, mentre per quanto riguarda la possibilità offerta per le zone F ed H si ritiene che l'iter debba essere preceduto dall'espressione della volontà dell'Amministrazione di incrementare il proprio patrimonio indisponibile attraverso l'acquisizione di apposita deliberazione consiliare.

**In ogni caso il comma 15 non consente ampliamenti volumetrici, ma solo una ristrutturazione con modifica di ubicazione, sagoma e forma.**

Il comma 15-bis consente la **demolizione parziale**, posticipabile rispetto alla ricostruzione, e prevedendo la contestuale riqualificazione dell'edificio originario. Tale comma, introdotto con la L.R. 11/2017 prevale sull'indicazione di "**integrale demolizione**" indicata nel comma 1 immutato dalla data di approvazione della legge.

Il comma 15-ter specifica che per gli interventi in zona omogenea A o nel Centro Matrice non necessita il **reperimento o la monetizzazione di parcheggi** oltre alla dotazione preesistente purché venga dimostrata, con specifica relazione del progettista, l'impossibilità tecnica derivata dalle caratteristiche del lotto urbanistico di reperire i parcheggi stessi.

Il comma 15-quater specifica che gli interventi di demolizione e ricostruzione sono assoggettati al pagamento del Contributo di Concessione (U1, U2 e CC) precisando che il costo di costruzione (CC) da utilizzare per la determinazione dei relativi oneri è determinato detraendo i costi di smaltimento e/o trattamento occorrenti per la demolizione del fabbricato esistente.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione U1 e U2 il calcolo deve essere riferito alla **Relazione relativa al metodo di calcolo degli Oneri Concessori** approvata con delibera di C.C. n° 56/2013 e con l'utilizzo delle tabella aggiornate con delibera di C.C. n° 2/2019.

Per quanto concerne il costo di costruzione CC lo stesso dovrà esser riferito al sistema delineato dalle deliberazioni G.C. n° 608/1978 e G.C. n° 401/2002, secondo i costi unitari aggiornati, da ultimo, con determinazione dirigenziale n° 2462/2020. Qualora l'utente opti per la predisposizione di computo metrico estimativo lo stesso dovrà contenere tutte le voci di lavoro necessarie per dare l'opera completa e abitabile o agibile, utilizzando i prezzi unitari del vigente Prezziario Regionale come stabilito nelle delibere suddette. **Non è ammesso un sistema di computo "misto" derivante in parte dall'utilizzo del sistema tabellare e in parte dall'utilizzo di computo metrico estimativo.**

Il comma 15-quinquies prescrive che per tutti gli interventi dell'art. 39 l'eventuale autorizzazione paesaggistica è rilasciata dalla RAS (e quindi non dall'A.C. subdelegata) ad esclusione di quelli del comma 5 riguardanti gli edifici che insistono in lotti sino a 500 metri quadri o con volume non superiore a 2.000 metri cubi per i quali deve essere coinvolto l'Ufficio Tutela Comunale.

Il comma 15-sexies permette la deroga al numero dei piani.

Infine il comma 15-septies prevede, per le sole zone B, la realizzazione di piani pilotis ai fini di incrementare la disponibilità di parcheggi, derogatoria alla normativa regionale e comunale. La corretta lettura del comma si ritiene debba essere quella che il piano pilotis non rientra in volumetria e l'altezza dell'edificio può superare quella massima della zona non solo con la porzione derivante dalla volumetria del **Piano Casa**, ma anche con l'eventuale volumetria derivante dallo strumento urbanistico, ma nei limiti delle disposizioni regionali come indicato per il comma 11.

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

1. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 39 sono assoggettati alla presentazione di **DUA ad immediato avvio, o con procedura in CdS nei soli casi di acquisizione di parere discrezionale** (autorizzazione paesaggistica, PAI, ecc.). **L'incremento volumetrico deve essere contenuto entro i limiti del 30% del volume esistente.**
2. L'intervento di demolizione e successiva ricostruzione **in un diverso lotto urbanistico** è assoggettato a procedura consiliare. Il provvedimento consiliare deve essere acquisito propeudicamente alla presentazione della DUA. Viceversa la DUA viene sospesa sino alla definizione dell'iter consiliare. Il lotto di destinazione non può ricadere in zona E o H.
3. L'iter consiliare di cui al precedente punto non è richiesto qualora l'edificio insista su **lotto sino a mq 500 metri quadri o abbia volume non superiore a 2'000 metri cubi**, con **incremento volumetrico contenuto entro il 15%** e la ricostruzione avvenga in diverso lotto urbanistico della stessa lottizzazione, oppure della stessa zona omogenea, oppure posto ad una distanza non superiore a 300 metri, ma con la condizione che **i due lotti siano serviti dalle medesime opere di urbanizzazione.**
4. L'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento deve rispettare quanto stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti dei quali sono derogati i soli **parametri volumetrici e di altezza.**
5. La deroga ai **parametri volumetrici e dell'altezza** riguarda l'indice fondiario, quello territoriale, il rapporto di copertura, l'altezza massima, il lotto minimo, l'altezza massima dei fabbricati, i profili dei piani attuativi, il numero dei piani.
6. In **zona E e H** non sono ammesse le deroghe alle disposizioni regionali e quindi la demolizione e ricostruzione è assoggettata al regime ordinario e a quanto prescritto dagli artt. 26 e 26-bis della L.R. 8/2015. **È ammessa la demolizione e ricostruzione, anche con mutamento di sa-**

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

**goma, forma e localizzazione, ma senza l'incremento volumetrico dell'art. 39. Non è richiesto il lotto minimo.**

7. La demolizione e ricostruzione è consentita solo per **edifici legittimamente realizzati entro il 31.12.20**, compresi quelli **condonati** (L.47/85, L. 724/94 e L. 326/03) o **accertamento di conformità ed eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica**.
8. Il **volume urbanistico** da utilizzare per calcolare l'incremento volumetrico è quello indicato nell'ultimo provvedimento edilizio efficace. Nel caso in cui non sia reperibile tale valore il calcolo del volume deve essere effettuato secondo quanto stabilito dal decreto *Floris* e, pertanto, utilizzando i criteri e gli schemi riportati nella circolare assessoriale 20.03.1978 n° 2-A.
9. Il progetto di demolizione e ricostruzione deve prevedere la sistemazione di tutti i manufatti presenti nel lotto e la sistemazione delle aree. Inoltre deve contenere apposita relazione progettuale attestante che l'edificio da costruire deve essere:
  - 9.1 ad **energia quasi zero** (nzeb) come da D.lgs. 192/2005;
  - 9.2 dotato di idonei **sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e reflue**;
  - 9.3 realizzato, per **almeno il 50%** del computo metrico, con **materiali eco compatibili** in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI EN ISO serie 14020, e con **materiali ecologici per la bioedilizia** o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati.
10. Con la comunicazione di fine lavori e, comunque, in allegato alla DUA per la richiesta di agibilità, il direttore dei lavori deve attestare e produrre le certificazioni relative al precedente punto.
11. Il progetto, nel rispetto della L. 13/89, deve essere dotato di **impianto di elevazione** per il trasporto verticale delle persone, qualora preveda almeno tre livelli fuori terra.
12. Gli incrementi volumetrici di cui all'art. 39 sono incrementali rispetto all'eventuale potenzialità edificatoria del lotto derivante dal regime ordinario e fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale; in tal caso **potranno essere superati i limiti di altezza e volumetrici dettati dallo strumento urbanistico comunale, ma non i limiti imposti dalla disciplina regionale**.
13. La DUA deve esser corredata degli elaborati progettuali previsti dal PUC (art. 14 del Regolamento Edilizio). Nel progetto devono essere evidenziate le soluzioni plano volumetriche distinguendo i volumi realizzati in regime "ordinario", che non possono usufruire delle deroghe, da quelli derivanti dal **Piano Casa**. Nel caso di utilizzo di volumetrie "residue" deve essere data dimostrazione del rispetto dei limiti imposti dalla disciplina regionale.
14. L'intervento di demolizione e ricostruzione non è ammesso per gli edifici:
  - 14.1 che **dopo il 18.01.21** sono stati oggetto di ristrutturazione o nuova costruzione mutandone i caratteri strutturali, architettonici e tipologici;
  - 14.2 già oggetto di sostituzione edilizia ai sensi del precedente **Piano Casa** (art. 5 della L.R. 4/2009);
  - 14.3 per i quali il Consiglio Comunale dovesse deliberarne la limitazione o l'esclusione. Attualmente l'Amministrazione non ha adottato un tale atto deliberativo;
  - 14.4 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;

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

- 14.5 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.).
15. La demolizione e ricostruzione di edifici ricompresi nel **Centro di antica e prima formazione e all'interno della zona A** con piano particolareggiato adeguato al PPR è consentita attraverso presentazione di DUA in CDS per l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.
16. La demolizione e ricostruzione di edifici ricompresi nel **Centro di antica e prima formazione in zona non assoggettata a Piano attuativo** è consentita attraverso presentazione di DUA in CDS per l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica.
17. 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.
18. Nella demolizione e ricostruzione è ammessa la **demolizione parziale**, posticipabile rispetto alla ricostruzione, e prevedendo la contestuale riqualificazione dell'edificio originario. La demolizione deve comunque avvenire entro i termini di validità del titolo e, comunque, entro la data di comunicazione di fine lavori.
19. Gli interventi di demolizione e ricostruzione in zona A o nel Centro Matrice non necessitano di **reperimento o monetizzazione di parcheggi** oltre alla dotazione preesistente purché venga dimostrata, con specifica relazione del progettista, l'impossibilità tecnica derivata dalle caratteristiche del lotto urbanistico.
20. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono assoggettati al pagamento degli **oneri di urbanizzazione U1 e U2** (vedi *Relazione relativa al metodo di calcolo degli Oneri Concessori* approvata con delibera di C.C. n° 56/2013) utilizzando le tabella aggiornate con delibera di C.C. n° 2/2019 nonché alla corresponsione del **costo di costruzione CC** (vedi deliberazioni G.C. n° 608/1978 e G.C. n° 401/2002) , secondo i costi unitari aggiornati con determinazione dirigenziale n° 2462/2020. Non è ammesso un sistema di calcolo del CC "misto" derivante in parte dall'utilizzo del sistema tabellare e in parte dall'utilizzo di computo metrico estimativo.
21. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione l'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dalla RAS, ad eccezione di quelli di cui al comma 5 (edifici che insistono in lotti sino a 500 metri quadri o con volume non superiore a 2'000 metri cubi) per i quali deve essere coinvolto l'Ufficio Tutela Comunale.
22. Nella demolizione e ricostruzione in zona B è ammessa la realizzazione di piani pilotis per incrementare la disponibilità di parcheggi. Tale piano non rientra in volumetria e l'altezza dell'edificio può superare quella massima della zona non solo con la porzione derivante dalla volumetria del **Piano Casa**, ma anche con l'eventuale volumetria derivante dallo strumento urbanistico per un'altezza pari a quella del piano pilotis. Quest'ultimo dev'essere assoggettato a vincolo per posti auto.

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

L'articolo in questione interessa prevalentemente interventi e procedure di competenza del settore Pianificazione Territoriale, Paesaggio e Sviluppo Turistico

## **TITOLO III DISPOSIZIONI TRANSITORIE, ABROGAZIONI E DISPOSIZIONI FINALI**

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

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

L'articolo in questione disciplina gli interventi del **primo Piano Casa** di cui alla L.R. 4/2009 ancora in itinere.

Di interesse il comma 4-bis che consente l'applicazione dell'art. 38 (Trasferimento volumetrico) e dell'art. 39 (demolizione e ricostruzione) facendo rientrare tra le varianti in corso d'opera sostanziali, e quindi assoggettate ad acquisizione di titolo abilitativo edilizio, le modifiche ai progetti di sostituzione edilizia ex art. 5 della L.R. 4/2009 anche nel caso in cui, alla data di presentazione dell'istanza di variante, l'edificio risultasse già demolito. Si evidenzia che tale comma non può essere utilizzato per ridare efficacia a provvedimenti decaduti, come ad esempio i provvedimenti del **primo Piano Casa** per i quali non è stato comunicato l'avvio dei lavori e che pertanto risulta decaduto.

### **CAPO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE IN MATERIA DI IMPIANTI EOLICI**

#### **Art. 42 – Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici**

L'articolo prevede la disapplicazione dell'art. 112 delle NTA del PPR che precludeva, negli Ambiti Costieri, la localizzazione degli impianti da fonti rinnovabili, rimandando ad apposita delibera di Giunta regionale l'individuazione delle aree e dei siti non idonei all'installazione degli impianti eolici e le linee guida per il loro corretto inserimento nel paesaggio.

### **CAPO III POSIZIONAMENTO DELLE STRUTTURE AL SERVIZIO DELLA BALNEAZIONE**

#### **Art. 43 – Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione**

Il primo comma prevedeva un differimento al 31.12.18 delle modifiche apportate all'art. 10-bis della L.R. 45/89 dall'art. 17, regolanti il posizionamento delle strutture a servizio della balneazione in assenza di PUL.

Il comma 1-bis consente il mantenimento delle strutture "precarie" a scopo turistico-ricreativo per l'intero anno solare subordinandolo ad una serie di adempimenti dell'operatore. Per quanto di interesse si osserva che la norma prevede che l'efficacia delle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche di tali strutture, qualora ubicate nella fascia dei 300 metri dalla battigia marina, ha durata pari a quella della concessione demaniale e, al di fuori del demanio, fino al perdurare della relativa esigenza. Si osserva che tale ultima asserzione, di fatto, non determina alcuna conclusione del periodo d'efficacia.

### **CAPO IV ABROGAZIONI E DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 44 – Abrogazioni**

L'articolo riporta l'elencazione delle norme abrogate. D'interesse è il 6° comma che abroga il parere regionale di cui all'art. 4 del decreto *Floris* per gli interventi negli edifici agricoli già oggetto di iter consiliare.

## Conclusioni

A conclusione e completamento della presente *Circolare* si ritiene utile dare un riscontro sinteticamente ad alcuni quesiti "ricorrenti":

- a) le **riduzione delle distanze** rispetto a quelle previste dagli strumenti urbanistici e/o dalla normativa di settore devono rispettare, in ogni caso, i limiti imposti dal Codice Civile;
- b) la **riduzione delle distanze tra pareti finestrate** al di sotto dei limiti imposti dall'art. 5 decreto *Floris* può essere consentita con procedura consiliare sempre che ricorrano i presupposti dello stesso art. 5;
- c) gli ampliamenti e le sopraelevazioni, così come il riutilizzo dei sottotetti, devono rispettare quanto previsto dalla L. 13/89, in particolare quanto concerne l'**installazione di un ascensore** nel caso di edifici sprovvisti e il cui numero di piani abitabili venga aumentato oltre il 2° (terzo fuori terra);
- d) in **zona E** è ammissibile realizzare, in corrispondenza dell'ampliamento, un solo **piano seminterrato o interrato** che non rientra nel computo dei volumi purché rispetti quanto dettato dall'art. 21 delle NTA del PUC. Il seminterrato o l'interrato non deve fuoriuscire dalla sagoma dell'ampliamento;
- e) ai sensi dell'art. 39 in **zona E** è ammessa la **demolizione e ricostruzione, anche con modifica di sagoma, forma e ubicazione all'interno del lotto**, ma senza usufruire dell'incremento volumetrico dell'art. 39 medesimo. In tal caso non è prescritto il lotto minimo di 2'500 metri quadrati, ma il rispetto del comma 10 del medesimo articolo (edificio nzeb, riutilizzo acque, ecc.). Qualora ne ricorrano i presupposti la demolizione e ricostruzione può essere contestuale all'incremento volumetrico di cui all'art. 30 comma 7;
- f) l'ampliamento di cui all'art. 30 può essere realizzato anche mediante l'**edificazione di corpi di fabbrica separati** dall'edificio principale. In tale fattispecie la pertinenzialità dell'ampliamento deve essere ratificata mediante la presentazione di apposito atto notarile di vincolo di pertinenzialità ex art. 817 del C.C. allegato alla DUA o, comunque, da presentarsi prima della formazione del titolo abilitativo edilizio;
- g) i **titoli abilitativi edilizi già acquisiti in applicazione della L.R. 8/2015 e ss.mm.ii.**, qualora contrastanti con le precisazioni riportate nella presente *Circolare*, **potranno essere rivalutati dietro formale istanza del titolare del provvedimento** sempre che i lavori non siano conclusi. Nel caso di interventi di riuso di cui all'art. 32 e 32-bis che non comportino incremento volumetrico la rivalutazione potrà essere richiesta dal titolare del provvedimento solo nel caso in cui non sia stato comunicato l'avvio dei lavori. In ogni caso **la rivalutazione dovrà riguardare tutti gli aspetti riportati nella presente Circolare concernenti l'intervento e non solo una parte e il relativo progetto dovrà essere adeguato di conseguenza.**

La presente *Circolare* trova applicazione dalla data odierna e dovrà essere utilizzata per le verifiche e le istruttorie di tutti i procedimenti non ancora definiti con l'emissione di un provvedimento espresso ovvero con il decorso dei termini delle verifiche edilizie di cui alla L.R. 24/2016 e relative Direttive.

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

Il dirigente

dott. ing. **Giovanni AGATAU**

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

**Sommario**

Premessa.....	1
<b>TITOLO I Disposizioni generali e norme di semplificazione e riordino in materia urbanistico-edilizia.....</b>	<b>2</b>
<b>Capo V Salvaguardia dei territori rurali e disposizioni relative all'estensione del vincolo paesaggistico .....</b>	<b>2</b>
Art. 26 – Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali.....	2
Art. 26-bis – Superamento delle condizioni di degrado dell'agro.....	4
<b>Capo VI Disposizioni diverse .....</b>	<b>5</b>
Art. 29-bis – Frazionamento di unità immobiliari a seguito degli interventi di incremento volumetrico di cui alla legge regionale n. 4 del 2009 .....	5
<b>TITOLO II Norme per il miglioramento del patrimonio esistente.....</b>	<b>6</b>
<b>Capo I Norme per il miglioramento del patrimonio esistente .....</b>	<b>6</b>
Art. 30 - Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente .....	6
Sottozona A.....	6
Sottozona B e C.....	6
Sottozona D e G .....	7
Sottozona E.....	8
Fabbricati residenziali in sottozona D, G ed E .....	8
Verande in sottozona B, C ed F .....	8
Volumetrie per disabili.....	9
Interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo zona A e Centro Matrice .....	9
Sottozona F.....	9
Zone Bianche.....	9
Art. 31 – Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ..	10
Art. 32 – Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti .....	12
Art. 32-bis – Interventi di recupero dei seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra .....	15
Art. 33 – Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza .....	17
Art. 34 – Condizioni di ammissibilità degli interventi .....	18
Art. 35 – Procedure .....	19
Art. 36 – Disposizioni comuni.....	22
Art. 37 – Efficacia, durata e valutazione degli effetti.....	30
<b>Capo II Disposizioni urbanistiche per il trasferimento e il rinnovamento del patrimonio edilizio e per la promozione dei programmi integrati per il riordino urbano.....</b>	<b>30</b>
Art. 38 – Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica.....	30
Art. 38-bis – Trasferimento dei volumi realizzabili ricadenti nelle zone Hi4, Hi3, Hg4 ed Hg3 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) .....	30
Art. 39 – Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione.....	30
Art. 40 – Misure di promozione dei programmi integrati per il riordino urbano .....	37
<b>TITOLO III Disposizioni transitorie, abrogazioni e disposizioni finali .....</b>	<b>38</b>
<b>Capo I Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009 .....</b>	<b>38</b>
Art. 41 – Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009.....	38
<b>Capo II Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici .....</b>	<b>38</b>
Art. 42 – Disposizioni transitorie in materia di impianti eolici .....	38
<b>Capo III Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione.....</b>	<b>38</b>
Art. 43 – Posizionamento delle strutture al servizio della balneazione .....	38
<b>Capo IV Abrogazioni e disposizioni finali.....</b>	<b>38</b>
Art. 44 – Abrogazioni .....	38
Conclusioni .....	39