



REGIONE
AUTONOMA
DELLA SARDEGNA



SARDEGNA AUTONOMIE LOCALI

Rivista di documentazione e dibattito
sulle autonomie locali in Sardegna
N° 1 - Novembre 2010

**TESTO UNICO
SULL'EDILIZIA**
La sua applicazione
in Sardegna



SARDEGNA AUTONOMIE LOCALI

In questo numero



Numero 1/2010

È con vero piacere che presento questo secondo numero della rivista Sardegna Autonomie Locali, dedicato all'applicazione in Sardegna del Testo Unico per l'Edilizia.

L'occasione mi consente di formulare un saluto ed un augurio di buon lavoro ai Sindaci, ai Presidenti di Provincia, ai Presidenti delle Unioni dei Comuni e delle Comunità Montane ed a tutti gli amministratori ed al personale tutto degli enti locali della Sardegna.

Le problematiche dell'edilizia in Sardegna sono caratterizzate da un situazione di crisi che la Giunta regionale intende affrontare con immediatezza ed efficacia per consentire il recupero dell'attività e salvaguardare i livelli occupazionali.

I problemi attuali sono numerosi e complessi e richiedono certamente un approccio di vasta scala che va dalle questioni che attengono alla pianificazione, paesaggistica ed urbanistica, a quelle del "piano casa" e della ripresa del processo di recupero e risanamento dei centri storici.

Sull'emergenza del "piano casa" la Giunta a breve provvederà a definire e diffondere le opportune esplicitazioni e chiarificazioni applicative che consentano al più breve la sua messa a regime per avviare gli interventi edilizi reclamati dai cittadini interessati.

Con questa pubblicazione si intende fornire un servizio di chiarificazione ed illustrazione della normativa posta dal Testo Unico sull'Edilizia coordinata con le disposizioni legislative e regolamentari della Regione Sardegna, rivolto innanzitutto agli operatori del settore per facilitare le prassi applicative delle disposizioni stesse.

In questa maniera si intende altresì stabilire un rapporto con tutti gli operatori del settore che possono trovare nella rivista un riferimento per formulare le loro problematiche applicative e per discutere su tutti quei problemi che rendono la pratica edificatoria non sempre facile soprattutto per i cittadini.

La rivista si è posta, infatti, sin dalla ripresa delle pubblicazioni, come uno strumento di servizio al cittadino nella quale trovare uno spazio per rappresentare problemi ma anche proposte e soluzioni. In tal senso la rivista può diventare uno degli strumenti di attivazione del rapporto diretto con i cittadini e con gli operatori degli enti locali della Sardegna.

Lo sviluppo della Sardegna passa infatti per una rinnovata collaborazione, sulla base del principio costituzionale di equiordinazione, tra la Regione e gli Enti Locali che sola può consentire un rinnovamento del sistema autonomistico isolano basato sulla specialità dell'autonomia della Sardegna.

In questa prospettiva si invitano tutti gli operatori professionali del settore ed in particolare i funzionari degli uffici tecnici comunali a formulare osservazioni, proposte ed illustrare le buone pratiche che pur sono presenti nel quadro delle amministrazioni locali della Sardegna.

Se si realizzerà questa partecipazione degli operatori e dei cittadini la rivista potrà conseguire il suo obiettivo che è quello di costituire uno strumento di lavoro e di discussione su tutte le tematiche relative al funzionamento degli enti locali dell'isola.

Ed è con questo auspicio che rinnovo a tutti gli operatori del settore l'invito a partecipare ed a utilizzare questo strumento della rivista per una crescita professionale che non può che tradursi in una crescita dell'economia della Sardegna nella misura in cui andranno a superarsi tutte le vischiosità e le complicanze che spesso l'attività burocratica porta con sé.

Un grazie anticipato a tutti e rinnovo gli auguri di buon lavoro.

Nicola Rasso



DIRETTORE EDITORIALE

Giovanni Antonio Carta

DIRETTORE RESPONSABILE

Vincenzo Di Dino

COORDINAMENTO REDAZIONALE

Luisa Anna Marras

NUMERO MONOGRAFICO

a cura di Luigi Spina

HANNO COLLABORATO A QUESTO NUMERO:

Luigi Spina - Funzionario regionale della Direzione generale enti locali e finanze

Giacomo Sollai - Funzionario regionale della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

REDAZIONE

Sandra Careddu, Maria Elena Demurtas, Giovanni Fonnesu, Lucia Fonnesu, Marco Pisano, Maria Maddalena Sanna

PROGETTO GRAFICO E COPERTINA

Laura Borioni

FOTOLITO E STAMPA

Arti Grafiche Pisano

DIREZIONE E REDAZIONE

Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica - Direzione Generale Enti Locali -

Servizio degli Enti Locali - Viale Trieste, n. 186 - 09123 Cagliari

Tel. 070 6064031 - Fax 070 6064079

email: eell.servizio.entilocali@regione.sardegna.it - vdidino@regione.sardegna.it

SARDEGNA AUTONOMIE LOCALI

Rivista di documentazione e dibattito sulle autonomie locali in Sardegna

dell'Assessorato EE.LL., Finanze ed Urbanistica

Anno 21 - Nuova serie - n. 1/2010 - Reg. trib. di Cagliari n. 26/28 del 31.07.1989

SOMMARIO

Presentazione Assessore Enti Locali, Finanze ed Urbanistica <i>Nicola Rassu</i>	1
Intervento <i>Giovanni Antonio Carta</i>	4
Il Testo Unico in materia di edilizia e la sua applicazione in Sardegna <i>Giacomo Sollai</i>	5
D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" coordinato con la normativa regionale	13
Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative).....	140

Come con il precedente primo numero, "SARDEGNA AUTONOMIE LOCALI" anche in questo sceglie di trattare un unico tema, quello relativo alle norme che regolano l'attività edilizia.

L'obiettivo di fondo, però, è lo stesso in quanto la pubblicazione vuole essere un servizio da rendere agli operatori poiché si ha la consapevolezza delle difficoltà che essi incontrano.

È questa una materia complessa e articolata che, pertanto, merita la dovuta attenzione, anche perché l'attività edilizia muove diversi interessi, in prima istanza quelli di tipo economico, sociale ed occupazionale in conseguenza dell'indotto che essa crea.

Ne sono prova concreta gli innumerevoli ricorsi agli organi di giustizia amministrativa i quali producono sulla materia quantità considerevoli di materiale giurisprudenziale. Ciò, comunque, avviene anche perché la normativa di settore non può essere troppo dettagliata, pena l'inapplicabilità.

Infatti, prendendo spunto dal Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, noto come "Testo Unico per l'edilizia", si è voluta affrontare la materia anche in conseguenza delle ultime modificazioni ed integrazioni e, soprattutto, delle innovazioni legislative nazionali introdotte, in ultimo, con l'art. 49, comma 4-bis, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 e con il Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 dove, in virtù delle competenze attribuite alla Regione con il proprio Statuto Speciale, in Sardegna non è applicabile in modo diretto e lineare poiché vi sono normative regionali che su di esso prevalgono.

Al fine di rendere più agevole il lavoro di chi (soprattutto tecnici liberi professionisti, dirigenti e funzionari comunali) utilizza queste normative per la propria attività lavorativa che si produce, poi, in interventi che fanno muovere l'economia, si è pensato di raccogliere e riordinare parallelamente tutte le norme inerenti questa complessa materia.

Appare evidente che uno strumento di lavoro come questo non possa restare impermeabile ai possibili contributi esterni che possono venire, in primo luogo, dagli addetti ai lavori. Proprio per questo motivo si è proceduto anche alla organizzazione di seminari, il cui calendario è contenuto in questo stesso volume, per iniziare una collaborazione oltre che con dirigenti e funzionari comunali, anche con gli ordini professionali operanti nel settore.

Sono convinto, poiché ne ho la certezza, che questo tipo di confronto porterà all'aggiornamento ed alla crescita professionale di tutti. La maggiore conoscenza produce, poi, l'applicazione corretta e veloce delle normative e, quindi, minori tempi burocratici e possibile minore conflittualità.

È prevedibile che la versione cartacea, in prospettiva, soffrirà per le prossime modificazioni ed integrazioni, ma nel nostro sito internet si curerà l'aggiornamento continuo confidando anche sulla possibilità che l'Amministrazione Regionale provveda ad un riordino e ad un adeguamento della propria normativa di settore.

Giovanni Antonio Carta

IL TESTO UNICO IN MATERIA DI EDILIZIA E LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Giacomo Sollai

Sommario: 1 - *Origine del Testo Unico delle disposizioni in materia edilizia.* 2 - *Principali novità contenute.* 3 - *Il Testo Unico in Sardegna.* 4 - *Gli interventi successivi.*

1. Origine del Testo Unico delle disposizioni in materia edilizia

Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia nasce con la specifica missione di semplificare la disciplina relativa all'attività edilizia riunendo e coordinando in un unico testo una notevole quantità di disposizioni sparse, di varia origine e rango. Esso trova quindi la sua origine sulla spinta della necessità di semplificazione normativa già allora molto sentita.

Tale esigenza si era tradotta in una serie di leggi che imposero, da un lato lo spostamento delle funzioni amministrative dallo stato centrale agli enti locali attraverso un processo che venne chiamato di "*federalismo amministrativo*" attuato parallelamente alla riforma costituzionale del 2001 e, dall'altro lato con la riduzione delle norme vigenti da attuarsi con la riunione in appositi testi di tutte le norme che disciplinavano una determinata materia, accompagnato da un processo di delegificazione, col quale alcune parti di disciplina contenute in un atto avente forza di legge vengono spostate in un altro atto avente la forma del regolamento.

Quest'ultimo, infatti, garantiva una maggiore snellezza soprattutto nelle procedure di modifica e allo stesso tempo consentiva una complessiva riduzione della produzione legislativa.

I testi predisposti sulla base di tali normative dovevano riportare il testo vigente delle norme, con l'indicazione di quelle vigenti e abrogate. Al tempo stesso, le norme di legge concernenti le linee fondamentali dell'oggetto di disciplina restano di rango invariato, così come di rango invariato restano le norme già di livello regolamentare. Il testo contiene dunque norme di legge (quelle a contenuto sostanziale), norme di legge trasformate in norme regolamentari (quelle procedurali e organizzative) e norme regolamentari già in origine tali.

Al fine di evitare che le norme regolamentari potessero in qualche modo assurgere il rango di norme legislative, attuando un'indesiderata rilegificazione, indotta dalla compressione, in un medesimo atto, di disposizioni diversamente collocate nella gerarchia delle fonti, fu stabilito di utilizzare tre testi distinti:

- un testo, contenente l'insieme di tutte le disposizioni legislative e regolamentari, che consentisse di

apprezzare l'impianto normativo nel suo insieme, denominato *Testo A*;

- un testo recante le sole norme di rango legislativo, emanato con decreto legislativo, denominato *Testo B*;

- un testo recante le disposizioni non legislative, emanato con la procedura propria dei regolamenti di delegificazione denominato *Testo C*.

Le norme di rango legislativo che restano nel Testo Unico sono quelle risultanti dopo l'opera di delegificazione delle norme procedurali e organizzative. Per queste norme che restano primarie si prevede soltanto un riordino e un coordinamento formale. Per quanto riguarda, invece, le norme regolamentari, esse hanno lo speciale carattere cedevole previsto dall'art. 1, comma 4, lett. a), della Legge 24 novembre 2000, n. 340, modificativo dell'art. 20, comma 2, della Legge 15 marzo 1997, n. 59, ai sensi del quale "*nelle materie di cui all'art. 117, comma 1, Cost., i regolamenti di delegificazione trovano applicazione solo fino a quando la Regione non provveda a disciplinare autonomamente la materia medesima (...)*".

Dopo il D.Lgs. n. 443 e i D.P.R. nn. 444 e 445 del 28 dicembre 2000



(recanti il T.U. delle disposizioni in materia di documentazione amministrativa, pubblicati in G.U. 20 febbraio 2001 n. 30/L) e dopo il D.Lgs. n. 325 e i D.P.R. nn. 326 e 327 dell'8 giugno 2001 (recanti il T.U. delle disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità, pubblicati in G.U. 16 agosto 2001, n. 189), il T.U. sull'edilizia costituisce il terzo esemplare di questi nuovi testi unici.

In questo quadro normativo, il Testo Unico in materia edilizia nasce sulla base della delega conferita al Governo dall'art. 7, comma 1 e 2, della Legge 8 marzo 1999, n. 50, come modificato dall'art. 1, della Legge 24 novembre 2000, n. 340, nell'ambito dell'emanazione di testi unici intesi a riordinare le materie per le quali l'art. 20, della Legge 15 marzo 1997 n. 59, disponeva la predisposizione di regolamenti di delegificazione per la disciplina delle materie e dei procedimenti relativi al rilascio delle concessioni edilizie e del certificato di agibilità.

Esso, come gli altri testi unici è accompagnato da altri due testi, che non si qualificano come "testo unico". Il *testo A* si intitola "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", il *testo B* reca il titolo "Disposizioni legislative in materia edilizia" e il *testo C* il titolo "Disposizioni regolamentari in materia edilizia". Essi sono atti normativi pubblicati contemporaneamente nella Gazzetta Ufficiale del 20 ottobre 2001 e numerati distintamente, anche se hanno natura diversa; il *testo B* si qualifica esplicitamente "decreto legislativo", men-

tre il *testo C* si qualifica "regolamento".

Il primo dei tre testi è appunto il D.P.R. 380/2001 che costituisce l'oggetto della presente pubblicazione. Il Testo Unico, come si è detto, ha natura mista: in parte legislativa, per le disposizioni che non sono state oggetto di delegificazione e in parte ricognitiva per le disposizioni di origine regolamentare. Al suo interno, infatti, viene indicato il rango della norma legislativa (le disposizioni contraddistinte con la lettera L) o regolamentare (le disposizioni contraddistinte con la lettera R).

Curiosa è la storia immediatamente successiva alla prima pubblicazione, sino alla sua (definitiva) entrata in vigore.

Il Testo Unico per l'edilizia, infatti, venne ripubblicato nella G. U. 15 novembre 2001, n. 266 S. O., n. 246

comma 17, introduceva alcune modifiche al comma 2 dell'art. 42 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Nel frattempo, con l'art. 5 del Decreto Legge 23 novembre 2001 n. 411 (*in G.U. 26 novembre 2001*) era stato prorogato al 30 giugno 2002, il termine di entrata in vigore del parallelo Testo Unico sulle espropriazioni di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, mentre nessun accenno era contenuto nei confronti del Testo Unico sull'edilizia.

Tuttavia, mentre il Testo Unico sull'edilizia entrava in vigore il 1° gennaio 2002, in data 9 gennaio 2002 viene pubblicata la Legge 31 dicembre 2001, n. 463, di conversione del decreto legge 23 novembre 2001, n. 411, contenente proroghe e differimenti di altri termini, in cui per la prima volta risulta inserita la proroga del termine di entrata in vigore del Testo Unico sull'edilizia, proroga apparsa per la prima volta

con la legge di conversione, perché del tutto carente nel testo normativo del ricordato decreto legge. La durata della sua vigenza fu di appena nove giorni.

Inoltre, nella Legge 21 dicembre 2001, n. 443, pubblicata in G.U. 27 dicembre 2001, contenente "Delega al Governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive"; all'art. 1, comma 14, si delegava il governo "ad emanare entro il 31 dicembre 2002, un decreto legislativo volto ad

.....
"Il T. U. ha natura mista, in parte legislativa, per le disposizioni che non sono state oggetto di delegificazione e in parte ricognitiva per le disposizioni di origine regolamentare."
.....

dopo le rettifiche pubblicate nelle G.U. 262 del 10 novembre 2001 e 264 del 13 novembre 2001. Nella ripubblicazione si era ribadito in maniera chiara che l'entrata in vigore della nuova normativa, era prevista per il 1 gennaio 2002, come si evince dalla disposizione finale dell'art. 138 (L) dello stesso Testo Unico.

Entrata in vigore ritenuta pacifica dallo stesso legislatore che, con Legge 28 dicembre 2001, n. 448, (Legge finanziaria del 2002, in G.U. 29 dicembre 2001), all'art. 27,

introdurre, nel Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui all'articolo 7 della Legge 8 marzo 1999, n. 50 e successive modificazioni, le modifiche strettamente necessarie per adeguarlo alle disposizioni di cui ai commi da 6 a 13". Si tratta però di modifiche che si sovrappongono a una disciplina già introdotta nel Testo Unico, anche se non sempre negli stessi termini, come risulta dal confronto dei commi da 6 a 13 della legge delega 443/2001 e dei corrispondenti articoli del Testo Unico. In proposito basta osservare che il comma 6 dell'art. 1 della legge delega 443/2001 sull'ampliamento della D.I.A. è contenuto nell'art. 22 del Testo Unico sull'edilizia. Il comma 7 della legge delega sul mantenimento dei contributi di costruzione e urbanizzazione è già rispettato dall'art. 16 del nuovo Testo Unico. I commi da 8 a 10 della legge delega concernono i rapporti tra la D.I.A. e i vincoli culturali e ambientali di cui al D. Lgs. 490/199, ma la disciplina è già contenuta nell'art. 22, comma 3 e art. 23, del Testo Unico. L'abrogazione del comma 8 dell'art. 4 del decret legge 398/1993 è pienamente attuata dall'art. 136, comma 1, lett. g) e comma 2, lett. h) del Testo Unico. Infine, la preoccupazione di salvaguardare le prerogative regionali sia di quelle a statuto speciale che a statuto ordinario sono state già previste e rispettate nella disposizioni dell'art. 2 commi 2 e 3 del testo unico.

Il legislatore interviene quindi con il D. Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301, attraverso il quale si riporta ordine nella normativa, correggendo le

norme del Testo Unico per raccorderle alle disposizioni sulla D.I.A. contenute nella Legge 443/2001. Infatti, Il D. Lgs. n. 301/2002, ha apportato modificazioni al Testo Unico per l'edilizia al fine di coordinarlo a normative legislative precedentemente emanate, che riguarda-

.....
"Il T. U. contiene una serie
di novità indotte dall'esigenza di
semplificazione normativa"
.....

no principalmente il concetto di ristrutturazione edilizia che può portare a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, con particolare riferimento all'ipotesi di demolizione e ricostruzione; il procedimento rilascio permesso di costruire; interventi subordinati alla D.I.A. con introduzione delle varianti in corso d'opera che non era stato inserito nel testo originario. Si chiariscono inoltre le sanzioni legate agli interventi privi di D.I.A., ove questa sia richiesta.

Infine, con la Legge 1° agosto 2002, n. 185, di conversione del Decreto Legge 20 giugno 2002, n. 122, il termine di entrata in vigore del Testo Unico sull'edilizia, è stato prorogato al 30 giugno 2003. Ulteriori proroghe sono stabilite da successive leggi limitatamente all'entrata in vigore delle disposizioni del Capo quinto della Parte seconda, sancendo, implicitamente, l'entrata in vigore alla data del 30 giugno 2003.

2. Principali novità contenute

Dal punto di vista sostanziale, l'operazione di riordino normativo ope-

rata dai tre testi ha operato una riconduzione ad unità organica del materiale normativo sparso, in modo tale da armonizzare tra loro gli istituti variamente introdotti e disciplinanti l'assetto dei rapporti nella materia dell'attività edilizia. Per la gran parte delle disposizioni di ordine sostanziale, il Testo Unico si è limitato ad operare un mero coordinamento formale delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, riproducendone il contenuto ed apportando le sole modificazioni necessarie ad evitare contraddizioni o ripetizioni e disporre le stesse secondo un disegno di consequenzialità logica.

Tuttavia, lungi dall'essere un testo puramente ricognitivo, il Testo Unico contiene una serie di novità indotte dall'esigenza di semplificazione normativa.

La novità più rilevante è certamente data dalla operazione di riordino operata sui titoli abilitativi. Infatti, il Testo Unico, ha ricondotto i vari atti di assenso all'attività edilizia (che nel Testo Unico è chiamata permesso di costruire) e la denuncia di inizio attività.

Prima del Testo Unico, infatti, la materia era disciplinata dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni (e in particolare dall'art. 31) cui fanno seguito, dapprima, la Legge 28 gennaio 1977, n. 10, che ha introdotto l'istituto della concessione edilizia e, in un secondo tempo, una serie di disposizioni che si sono susseguite nel tempo spesso sovrapponendosi in modo incoerente.

La licenza edilizia cui si ispirava la



Legge 1150/1942, nacque come "autorizzazione preventiva" con l'art. 4 del R.D.L. 25 marzo 1935, n. 640, convertito in L. 23 dicembre 1935, n. 2471, venne chiamata "licenza di costruzione" con la norma cardine, contenuta nell'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150. Successivamente, venne profondamente modificata dall'art. 10 della legge ponte 6 agosto 1967, n. 765.

L'art. 1 della Legge 8 gennaio 1977, n. 10, trasformò la licenza in "concessione", disponendo che "ogni attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale" fosse subordinata alla concessione edilizia. In seguito, l'art. 48 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 ha introdotto, per gli interventi di manutenzione straordinaria, l'autorizzazione al posto della concessione, con l'espressa previsione, per la prima volta, del *silenzio-assenso* e della relativa disciplina.

Il Testo Unico, prendendo atto del carattere vincolato del provvedimento che costituisce titolo per edificare, lo riunisce in un nuovo tipo di provvedimento denominato, "permesso di costruire". L'idea posta alla base del Testo Unico è dunque di riservare il permesso di costruire a interventi notevoli sul territorio, eliminando, al contempo, l'autorizzazione edilizia.

Il nuovo permesso di costruire è richiesto espressamente soltanto in tre fattispecie, così tipizzate: "interventi di nuova costruzione"; "interventi di ristrutturazione urbanistica" e "interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumenti di unità

immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso".

Si disciplina anche il procedimento per il rilascio del permesso di costruire, che non richiede più l'obbligatorietà del parere della Commissione edilizia, prevedendo termini perentori per il responsabile dell'ufficio, decorsi i quali la domanda di permesso di costruire si intende rifiutata, con la possibilità per il cittadino di ricorrere subito al giudice amministrativo ovvero di sollecitare, in tempi brevi, un intervento sostitutivo della regione che, ove non sortisca un esito favorevole, legittima pur sempre il ricorrente a rivolgersi al giudice. Viene data

.....
"Con il T. U. sono stati ricondotti ad unità i termini "agibilità-abitabilità", fonte di confusione perché usati spesso indifferentemente dal legislatore nel corso degli anni"
.....

facoltà alle regioni di ampliare con legge l'ambito del nuovo titolo abitativo.

L'istituto del *silenzio-assenso*, che era stato ridefinito anche dall'art. 8 della Legge 25 marzo 1982, n. 94, viene ora eliminato definitivamente, dall'art. 20 del Testo Unico, che richiede un espresso "permesso di costruire", con il possibile ricorso all'intervento sostitutivo regionale, tramite un commissario *ad acta* (anche se la sua eliminazione era già stata sancita dall'art. 4 della

Legge 4 dicembre 1993, n. 493, come modificato dall'art. 2, comma 60, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662).

L'autorizzazione edilizia è stata invece soppressa attraverso l'abrogazione dell'art. 48 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 effettuata dall'art. 136, comma 1, lett. d), del nuovo Testo Unico.

Nello stesso tempo, viene ampliato l'utilizzo la denuncia d'inizio di attività che da poche fattispecie, tipiche, espressamente previste dall'art. 2, comma 60, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, assurge a principio generale di autoresponsabilità del cittadino e del progettista che gestisce "un servizio di pubblica necessità". Infatti, si dispone che siano realizzabili con la D.I.A. tutti gli interventi edilizi, tranne le fattispecie che richiedono il permesso di costruire o all'opposto le ipotesi di attività edilizia libera di cui all'art. 6 del Testo Unico.

Analoghe considerazioni valgono a proposito sia della normativa riguardante l'abitabilità e l'agibilità degli edifici. Infatti,

contestualmente alla semplificazione inerente al titolo edilizio, si rileva anche un intervento volto a semplificare il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità sulla base di quanto è previsto dall'art. 20 della Legge n. 59 del 1997, allegato 1, n. 112-quinquies.

In via preliminare, occorre qui evidenziare una modifica di tipo terminologico. Infatti, col Testo Unico sono stati ricondotti ad unità i termini "agibilità-abitabilità", fonte di confusione perché usati spesso indifferentemente dal legislatore nel corso

degli anni. Nel linguaggio normativo, il termine licenza di "abitabilità" venne inizialmente utilizzato in relazione ad immobili ad uso abitativo, mentre il termine licenza di "agibilità" si riferiva ad immobili non residenziali. In un secondo tempo, il legislatore ha operato una diversa distinzione, considerando riconducibile all'"agibilità" la disciplina generale relativa alla stabilità e alla sicurezza dell'immobile, e all'"abitabilità" la disciplina speciale dei requisiti dell'immobile rispetto a specifiche destinazioni d'uso. Nel Testo Unico si utilizza invece soltanto il termine "agibilità". Inoltre, nel concetto di "agibilità" si fanno ricomprendere tutti i controlli e le verifiche, attinenti alla sicurezza dell'immobile, introdotte negli anni dal legislatore, in cui un ruolo fondamentale è dettato dal concetto di sicurezza in senso ampio (in quanto attinente non solo all'igiene e alla salubrità dell'edificio e degli impianti in esso installati, ma anche alle condizioni qualitative dell'edificio, nonché alla statica dello stesso valutata alla luce di indagini anche a carattere geognostico).

Col Testo Unico viene espressamente abrogato il D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, che conteneva la disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto, che a sua volta abrogava il comma 1 dell'art. 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e il comma 10 dell'art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni, dalla L. 4 dicembre 1993, n. 493, limitatamente alla disciplina per il rilascio del certificato di abitabilità.

Per quanto riguarda gli aspetti procedurali, oltre agli adempimenti e alle verifiche di ordine sanitario, urbanistico-edilizio, statico e catastale, nel nuovo procedimento per il rilascio del certificato di agibilità sono stati inseriti anche gli adempimenti e le verifiche relativi alla sicurezza degli impianti, nonché quelli relativi all'isolamento termico. Il procedimento per il rilascio dell'agibilità viene semplificato, prevedendosi che, ultimati i lavori di finitura dell'immobile, il direttore dei

.....
"Il T. U. impone l'istituzione di uno sportello unico dell'edilizia, allo scopo di prendersi cura di tutti gli interessi rilevanti dei privati e dell'amministrazione comunale."
.....

lavori possa presentare direttamente allo sportello unico, insieme alla richiesta di iscrizione dell'immobile al catasto, la richiesta di rilascio del certificato di agibilità sottoscritta dal proprietario dell'immobile, la propria dichiarazione di conformità dell'opera alle prescrizioni urbanistico-edilizie e igienico-sanitarie, nonché la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, degli impianti installati. La norma fissa in trenta giorni il termine assegnato per provvedere sull'istanza, disponendo che in caso di mancata pronuncia sull'istanza, l'agibilità possa formarsi anche per *silenzio-assenso*.

Tra le altre novità del Testo Unico, si ricorda l'istituzione dello sportello unico per l'edilizia. Il Testo Unico impone l'istituzione di uno sportello

unico dell'edilizia, sul modello già visto dopo quello delle attività produttive e quello delle espropriazioni, allo scopo di prendersi cura di tutti gli interessi rilevanti dei privati e dell'amministrazione comunale. Ove occorra, lo sportello fa da tramite con altre amministrazioni eventualmente tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio. Allo sportello, inoltre, si presenta la D.I.A. ed è in questo ufficio che viene rilasciato il certificato finale di agibilità.

Infine, nella parte seconda del Testo Unico è contenuto il tentativo di "riordino" della normativa tecnica per l'attività edilizia. In tale sede, sono state riprodotte leggi che recano la normativa tecnica afferente alla materia edilizia (Legge 5 novembre 1971, n. 1086; Legge 2 febbraio 1974, n. 64; Legge 9 gennaio 1989, n. 13; Legge 5 marzo 1990, n. 46; Legge 9 gennaio 1991, n. 10; Legge 5 febbraio 1992, n. 104) senza tuttavia disporre la contestuale abrogazione in quanto, come precisato dalla relazione governativa al Testo Unico: "*l'ambito di applicazione delle stesse è più ampio dell'ambito di applicazione della prima parte del testo unico*". Infatti, nel caso si fosse scelto di inserire le leggi riguardanti la normativa tecnica per l'edilizia tra le norme oggetto di abrogazione, tali norme, pur restando in vigore, sarebbero state comprese nella sede del Testo Unico pur disciplinando fattispecie esulanti dallo stesso, mentre operandosi un semplice rinvio nel Testo Unico alle leggi in questione avrebbe causato la perdita dei caratteri di orga-



nicità ed esaustività della disciplina, che sono tipiche dello strumento del *testo unico*.

3. Il Testo Unico in Sardegna

La legislazione della Regione Autonoma della Sardegna, che ha in materia edilizia una competenza esclusiva, si sviluppa nel tempo in una sorta di canale parallelo rispetto a quello tracciato dal legislatore nazionale dal quale però vengono mutuati istituti e terminologia, come anche le tipologie di titoli edilizi.

In particolare, anche la legislazione regionale, al momento dell'entrata in vigore del Testo Unico, si basa sugli istituti della concessione e dell'autorizzazione edilizia, disciplinati, da Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23, contenente *"Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative"*.

Pertanto, anche in considerazione degli elementi di novità portati dal Testo Unico, si poneva il problema della disciplina applicabile in Sardegna, problema che venne affrontato dall'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica con la nota informativa sulle modalità applicative del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia nella Regione Sardegna, prot. 1232/GAB dell'11 luglio 2003.

In tale nota si afferma che in virtù della competenza esclusiva della Regione Sardegna nella materia

edilizia attribuita dallo Statuto, espressamente fatta salva anche dal Testo Unico per l'edilizia, le disposizioni regionali in materia prevalgono sulla normativa di dettaglio contenuta nel Testo Unico.

Sulla base di tale assunto, si è affermato che in Sardegna il regime dei titoli abilitativi deve essere quello previsto dalla disciplina regionale, con conseguente denominazione del titolo quale *"concessione"*, corri-

.....
"La segnalazione certificata di inizio attività - S.C.I.A. che sostituisce la D.I.A. e che, applicandosi anche in materia edilizia, pone il problema nei casi in cui la D.I.A. si pone come alternativa al permesso di costruire"
.....

spondente al permesso di costruire e la permanenza in vigore dell'autorizzazione come disciplinata dalla citata Legge Regionale n. 23 del 1985, con le modifiche apportate, in particolare, dalla Legge Regionale 16 maggio 2003, n. 5. Quest'ultima legge ha modificato le fattispecie in cui è richiesta l'autorizzazione e ha introdotto nell'ordinamento regionale la D.I.A. come alternativa ad alcune ipotesi di autorizzazione. Un ampliamento considerevole nell'utilizzo della D.I.A. si può rilevare, a livello regionale, con la Legge Regionale 23 ottobre 2009, n. 4.

Per quanto concerne altri istituti, si può evidenziare che la disciplina dello sportello unico è dichiarata immediatamente applicabile, anche in virtù di apposito richiamo normativo, mentre la disciplina relativa all'inerzia dell'amministrazione comunale trova una specifica rego-

lamentazione nella Legge Regionale 1 luglio 1991, n. 20.

4. Gli interventi successivi

Nel corso degli anni si registrano soltanto poche e limitate modificazioni all'impianto del Testo Unico. Si tratta in gran parte di modifiche conseguenti alla sopravvenienza di discipline di settore, come quella in tema di impianti di radiocomunicazioni o in materia energetica, ovvero alcune puntualizzazioni nell'ambito del controllo dell'abusivismo e della sanatoria, ovvero relative al regime giuridico degli atti aventi ad oggetto immobili abusivi.

Soltanto negli ultimi tempi si registrano interventi rilevanti nell'ambito della disciplina dell'attività edilizia, sia da parte del legislatore regionale, con la Legge Regionale 23 ottobre 2009, n. 4, sia da parte del legislatore nazionale con la Legge n. 73 del 2010, di conversione del decreto legge 40/2010 che all'articolo 5 detta una nuova disciplina dell'attività edilizia libera operando l'integrale sostituzione del precedente art. 6 del Testo Unico.

Tuttavia, si deve rilevare che le due discipline si presentano molto simili, in quanto entrambe prevedono una serie di ipotesi in cui non è più richiesto un titolo edilizio, ma si pone soltanto l'onere di preventiva comunicazione. In realtà, si tratta non tanto di una semplificazione e di una unificazione disciplinare dell'attività edilizia libera, quanto della costituzione di un nuovo modello

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

intermedio tra attività edilizia libera vera e propria e un'attività soggetta a un controllo ridotto. Infatti, gli interventi devono rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici e le *"altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia"*.

Infine, si deve registrare un ulteriore recentissimo intervento da parte del legislatore nazionale. Con la Legge 30 luglio 2010, n. 122, di conversione del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 è stata introdotta, con l'art. 49, comma 4-bis (che riscrive integralmente l'art. 19 della Legge n. 241/1990), la Segnalazione certificata di inizio attività - S.C.I.A., che sostituisce la D.I.A. e che applicandosi anche in materia edilizia, pone il problema nei casi in cui la D.I.A. si pone come alternativa al permesso di costruire. Infatti dal tenore dell'art. 49, comma 4-ter, del testo convertito sembrerebbe che la S.C.I.A. sia obbligatoria e sostituisca in tali casi anche il permesso di costruire, essendo venute meno le norme speciali in materia (nel T.U. Edilizia e nelle leggi regionali), ora sostituite anch'esse dalla disciplina generale della S.C.I.A. Il permesso di costruire sarebbe quindi applicabile esclusivamente alle fattispecie ex art. 10 del Testo Unico e a quelle previste dalle singole leggi regionali. Tuttavia, la prima interpretazione fornita dal Ministro per la semplificazione afferma che la nuova disciplina non cancella la D.I.A. nelle ipotesi in cui questa sia alternativa al permesso di costruire.

L'obiettivo principale di questo "manuale d'uso" del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, noto come "Testo Unico per l'edilizia", per quanto possibile, è quello di renderlo facile nella lettura, nella interpretazione e, soprattutto, nella sua applicazione.

Infatti, parte di esso, in virtù delle competenze attribuite alla Regione, in Sardegna non è applicabile poiché vi sono normative regionali che prevalgono.

Evidentemente rimane applicabile, invece, su tutta la parte relativa alla competenza esclusiva dello Stato.

Nel tempo e ancora oggi, nei rapporti quotidiani con professionisti e con funzionari comunali, cioè coloro che utilizzano queste norme per la propria attività lavorativa, è stato notato quanto un manuale di questo tipo possa tornare utile per avere un quadro di riferimento più chiaro e anche più dettagliato.

In aggiunta al succitato D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in questo volume, è consultabile anche il testo vigente della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 la quale è stata, ripetutamente, oggetto di modificazioni ed integrazioni.

Ai fini di una migliore comprensione della materia, si presentano 3 tabelle sulle procedure relative alla attività edilizia, edilizia per gli impianti produttivi ed edilizia con SCIA.

AVVERTENZE

Le parti del Testo Unico che nel tempo sono state modificate o abrogate da successive norme o da sentenze della Corte Costituzionale, sono state inserite nel corpo del T.U.

Mentre, quelle parti che in Sardegna non trovano applicazione, sono rappresentate *in corsivo* e evidenziate con sfondo celeste, poiché gli stessi argomenti sono normati con leggi o atti regolamentari regionali che prevalgono, i quali, invece, sono riportati, in calce, su sfondo giallo. Sono invece riportate con sfondo verde le disposizioni sostitutive degli articoli riguardanti le norme per la sicurezza degli impianti abrogate nel Testo Unico.

**L'applicazione in Sardegna
del Testo Unico in Materia di Edilizia,
di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
e successive modificazioni ed integrazioni**



**Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
(Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)**

(Gazzetta Ufficiale n. 245 del 20 ottobre 2001- supplemento ordinario n. 239)

Parte I - Attività edilizia

Titolo I - Disposizioni generali

Capo I - Attività edilizia

Articolo 1 (Ambito di applicazione)

Articolo 2 (Competenze delle regioni e degli enti locali)

Articolo 3 (Definizioni degli interventi edilizi)

Articolo 4 (Regolamenti edilizi comunali)

Articolo 5 (Sportello unico per l'edilizia)

Titolo II - Titoli abilitativi

Capo I - Disposizioni generali

Articolo 6 (Attività edilizia libera)

Articolo 7 (Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni)

Articolo 8 (Attività edilizia dei privati su aree demaniali)

Articolo 9 (Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica)

Capo II - Permesso di costruire

Sezione I - Nozione e caratteristiche

Articolo 10 (Interventi subordinati a permesso di costruire)

Articolo 11 (Caratteristiche del permesso di costruire)

Articolo 12 (Presupposti per il permesso di costruire)

Articolo 13 (Competenza al rilascio del permesso di costruire)

Articolo 14 (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)

Articolo 15 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire)

Sezione II - Contributo di costruzione

Articolo 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire)

Articolo 17 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione)

Articolo 18 (Convenzione-tipo)

Articolo 19 (Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza)

Sezione III - Procedimento

Articolo 20 (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

Articolo 21 (Intervento sostitutivo regionale)

Capo III - Denuncia di inizio attività

Articolo 22 (Interventi subordinati a denuncia di inizio attività)

Articolo 23 (Disciplina della denuncia di inizio attività)

Titolo III - Agibilità degli edifici

Capo I - Certificato di agibilità

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Articolo 24 (Certificato di agibilità)

Articolo 25 (Procedimenti per il rilascio del certificato di agibilità)

Articolo 26 (Dichiarazione di inagibilità)

Titolo IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni

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

Articolo 27 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)

Articolo 28 (Vigilanza su opere di amministrazioni statali)

Articolo 29 (Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività)

Capo II - Sanzioni

Articolo 30 (Lottizzazione abusiva)

Articolo 31 (Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)

Articolo 32 (Determinazione delle variazioni essenziali)

Articolo 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità)

Articolo 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)

Articolo 35 (Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici)

Articolo 36 (Accertamento di conformità)

Articolo 37 (Interventi in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità)

Articolo 38 (Interventi eseguiti in base a permesso annullato)

Articolo 39 (Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione)

Articolo 40 (Sospensione o demolizione di opere abusive da parte della regione)

Articolo 41 (Demolizione di opere abusive)

Articolo 42 (Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione)

Articolo 43 (Riscossione)

Articolo 44 (Sanzioni penali)

Articolo 45 (Norme relative all'azione penale)

Articolo 46 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985)

Articolo 47 (Sanzioni a carico dei notai)

Articolo 48 (Aziende erogatrici di servizi pubblici)

Capo III - Disposizioni fiscali

Articolo 49 (Disposizioni fiscali)

Articolo 50 (Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria)

Articolo 51 (Finanziamenti pubblici e sanatoria)

Parte II - Normativa tecnica per l'edilizia

Capo I - Disposizioni di carattere generale

Articolo 52 (Tipo di strutture e norme tecniche)

Articolo 53 (Definizioni)

Articolo 54 (Sistemi costruttivi)



- Articolo 55 (Edifici in muratura)
- Articolo 56 (Edifici con struttura a pannelli portanti)
- Articolo 57 (Edifici con strutture intelaiate)
- Articolo 58 (Produzione in serie in stabilimenti di manufatti in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo)
- Articolo 59 (Laboratori)
- Articolo 60 (Emanazione di norme tecniche)
- Articolo 61 (Abitati da consolidare)
- Articolo 62 (Utilizzazione di edifici)
- Articolo 63 (Opere pubbliche)

Capo II - Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e recompresso ed a struttura metallica

Sezione I - Adempimenti

- Articolo 64 (Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità)
- Articolo 65 (Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica)
- Articolo 66 (Documenti in cantiere)
- Articolo 67 (Collaudo statico)

Sezione II - Vigilanza

- Articolo 68 (Controlli)
- Articolo 69 (Accertamenti delle violazioni)
- Articolo 70 (Sospensioni dei lavori)

Sezione III - Norme penali

- Articolo 71 (Lavori abusivi)
- Articolo 72 (Omessa denuncia dei lavori)
- Articolo 73 (Responsabilità del direttore dei lavori)
- Articolo 74 (Responsabilità del collaudatore)
- Articolo 75 (Mancanza del certificato di collaudo)
- Articolo 76 (Comunicazione della sentenza)

Capo III - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico

Sezione I - Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

- Articolo 77 (Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici)
- Articolo 78 (Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche)
- Articolo 79 (Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi)
- Articolo 80 (Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni)
- Articolo 81 (Certificazioni)

Sezione II - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

- Articolo 82 (Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico)

Capo IV - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche

Sezione I - Norme per le costruzioni in zone sismiche

- Articolo 83 (Opere disciplinate e gradi di sismicità)
- Articolo 84 (Contenuto delle norme tecniche)
- Articolo 85 (Azioni sismiche)
- Articolo 86 (Verifica delle strutture)
- Articolo 87 (Verifica delle fondazioni)
- Articolo 88 (Deroghe)
- Articolo 89 (Parere sugli strumenti urbanistici)
- Articolo 90 (Sopraelevazioni)
- Articolo 91 (Riparazioni)
- Articolo 92 (Edifici di speciale importanza artistica)

Sezione II - Vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche

- Articolo 93 (Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche)
- Articolo 94 (Autorizzazione per l'inizio dei lavori)

Sezione III - Repressione delle violazioni

- Articolo 95 (Sanzioni penali)
- Articolo 96 (Accertamento delle violazioni)
- Articolo 97 (Sospensione dei lavori)
- Articolo 98 (Procedimento penale)
- Articolo 99 (Esecuzione d'ufficio)
- Articolo 100 (Competenza del presidente della giunta regionale)
- Articolo 101 (Comunicazione del provvedimento al competente ufficio tecnico della Regione)
- Articolo 102 (Modalità per l'esecuzione d'ufficio)
- Articolo 103 (Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche)

Sezione IV - Disposizioni finali

- Articolo 104 (Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione)
- Articolo 105 (Costruzioni eseguite col sussidio dello Stato)
- Articolo 106 (Esenzione per le opere eseguite dal genio militare)

Capo V - Norme per la sicurezza degli impianti

- Articolo 107 (Ambito di applicazione)
- Articolo 108 (Soggetti abilitati)
- Articolo 109 (Requisiti tecnico-professionali)
- Articolo 110 (Progettazione degli impianti)
- Articolo 111 (Misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati)
- Articolo 112 (Installazione degli impianti)
- Articolo 113 (Dichiarazione di conformità)
- Articolo 114 (Responsabilità del committente o del proprietario)
- Articolo 115 (Certificato di agibilità)
- Articolo 116 (Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri)



Articolo 117 (Deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo)

Articolo 118 (Verifiche)

Articolo 119 (Regolamento di attuazione)

Articolo 120 (Sanzioni)

Articolo 121 (Abrogazioni e adeguamento dei regolamenti comunali e regionali)

Capo VI - Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

Articolo 122 (Ambito di applicazione)

Articolo 123 (Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti)

Articolo 124 (Limiti ai consumi di energia)

Articolo 125 (Denuncia lavori, relazione tecnica e progettazione impianti e delle opere relative alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia)

Articolo 126 (Certificazione di impianti)

Articolo 127 (Certificazione delle opere e collaudo)

Articolo 128 (Certificazione energetica degli edifici)

Articolo 129 (Esercizio e manutenzione degli impianti)

Articolo 130 (Certificazioni e informazioni ai consumatori)

Articolo 131 (Controlli e verifiche)

Articolo 132 (Sanzioni)

Articolo 133 (Provvedimenti di sospensione dei lavori)

Articolo 134 (Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore)

Articolo 135 (Applicazione)

Parte III - Disposizioni finali

Capo I - Disposizioni finali

Articolo 136 (Abrogazioni)

Articolo 137 (Norme che rimangono in vigore)

Articolo 138 (Entrata in vigore del testo unico)

Tavola di corrispondenza dei riferimenti normativi del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia

D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380

(TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA DI EDILIZIA. TESTO A)

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Visti gli articoli 16 e 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto l'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, come modificato dall'art. 1, comma 6, lettere d) ed e), della legge 24 novembre 2000, n. 340;

Visto il punto 2 dell'allegato n. 3 della legge 8 marzo 1999, n. 50;

Visto l'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, allegato 1, n. 105 e n. 112-quinquies;

Visto l'articolo 1 della legge 16 giugno 1998, n. 191;

Vista la legge 24 novembre 2000, n. 340, allegato A, numeri 12, 14, 46, 47, 48, 51 e 52;

Visti gli articoli 14, 16, 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo recante testo unico delle disposizioni legislative in materia di edilizia;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica recante testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di edilizia;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94;

Visto l'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*);

Visto il regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;

Vista la legge 5 novembre 1971, n. 1086, e successive modificazioni;

Vista la legge 2 febbraio 1974, n. 64, e successive modificazioni;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13, e successive modificazioni;

Visto l'articolo 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e successive modificazioni;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni;

Viste le preliminari deliberazioni del Consiglio dei Ministri, adottate nelle riunioni del 16 febbraio 2001 e del 4 aprile 2001;

Sentita la Conferenza unificata ai sensi dell'art. 9, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

Udito il parere del Consiglio di Stato espresso nella sezione consultiva per gli atti normativi nell'adunanza generale del 29 marzo 2001;

Acquisito il parere della competente commissione della Camera dei deputati e decorso inutilmente il termine per il rilascio del parere da parte della competente commissione del Senato della Repubblica;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 24 maggio 2001;

Su proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro per la funzione pubblica, di concerto con i Ministri per gli affari regionali, per i lavori pubblici e per i beni e le attività culturali;



Emana
il seguente decreto:

D. P. R. 6 giugno 2001, n. 380

(Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia. Testo A)

PARTE I - Attività edilizia

TITOLO I - Disposizioni generali

Capo I - Attività edilizia

Articolo 1 (L)

Ambito di applicazione

1. Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.

2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*), e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

3. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

Articolo 2 (L)

Competenze delle regioni e degli enti locali

1. Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico.

2. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione.

3. Le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi.

4. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia.

5. In nessun caso le norme del presente testo unico possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati o comunque conferiti alle regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore.

Articolo 3 (L)

Definizioni degli interventi edilizi

(Legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con

essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) (*Lettera modificata da D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301, art. 1, comma 1, lett. a*) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) (*Punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli articoli 87 e segg. del D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259*) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzio-

ne, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora articolo 29, comma 3, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*).

Articolo 4 (L)

Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali

(*Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 33*)

1. Il regolamento che i Comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

1-bis. (*Comma aggiunto da L. 27 dicembre 2006, n. 296, art. 1, comma 350, successivamente sostituito da L. 24 dicembre 2007, n. 244, art. 1, comma 289 e da ultimo modificato da D.L. 30 dicembre 2009, n. 194, art. 8, comma 4.bis, aggiunto dalla relativa legge di conversione*) A decorrere dal 1° gennaio 2011, nel regolamento di cui al comma 1, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

2. Nel caso in cui il Comune intenda istituire la Commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.

**Articolo 5 (R)****Sportello unico per l'edilizia (*1*)**

(D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493; art. 220, R. D. 27 luglio 1934, n. 1265)

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.

2. Tale ufficio provvede in particolare:

a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490; (ora articoli 23, 33 e 39, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

d) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

e) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

f) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. L'ufficio cura altresì gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62;

b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;

c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;

d) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;

e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articoli 20, 21, 22, 29, e 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articolo 25 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42);

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

f) il parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 16 aprile 1973, n. 171, e successive modificazioni, salvi i casi in cui vi sia stato l'adeguamento al piano comprensoriale previsto dall'articolo 5 della stessa legge, per l'attività edilizia nella laguna veneta, nonché nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina e nelle isole di

Pellestrina, Lido e Sant'Erasmo;
g) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
h) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
i) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

(*1*) N. B.

In Sardegna le disposizioni contenute nell'art. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 si applicano per ciò che riguarda l'attività edilizia ordinaria, mentre, per quanto concerne le c.d. "attività produttive" si applicano i disposti di cui ai commi da 16 a 30 dell'art. 1 della Legge Regionale 5 marzo 2008, n. 3 con le modificazioni apportate con la Legge Regionale 21 giugno 2010, n. 11 (vedasi, a tale proposito, la sentenza del T.A.R. Sardegna, sezione II, 5 marzo 2010, n. 246). Inoltre, le prescrizioni e le disposizioni di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 (che, pure, si riporta di seguito) si applicano solo per le parti non in contrasto con i citati disposti di cui ai commi da 16 a 30 dell'art. 1 della Legge Regionale 5 marzo 2008, n. 3 con le modificazioni apportate con la Legge Regionale 21 giugno 2010, n. 11.

Legge Regionale 5 marzo 2008, n. 3

(Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione) Legge finanziaria 2008

Articolo 1

(Disposizioni di carattere finanziario)

Commi da 1 a 15 - *Omissis*

16. Al fine di razionalizzare e semplificare le procedure amministrative inerenti il sistema produttivo la Regione promuove l'attivazione presso i comuni anche in forma associata dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP). Il SUAP è responsabile di tutti i procedimenti amministrativi relativi alle attività economiche e produttive di beni e servizi e di tutti i procedimenti amministrativi inerenti alla realizzazione, all'ampliamento, alla cessazione, alla riattivazione, alla localizzazione e alla rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie. (*) (Vedi anche la delibera G.R. 22/1 dell'11 aprile 2008)

17. A tal fine sono da intendersi:

- a) per SUAP: lo Sportello unico per le attività produttive;
- b) per comuni: i comuni in forma singola o associata che istituiscono il SUAP;
- c) (Lettera sostituita dall'art. 1, comma 2, della L. R. 21 giugno 2010, n. 11) per impianti produttivi: gli insediamenti relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, ogni attività imprenditoriale di edilizia residenziale, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazione.

18. L'Ufficio regionale SUAP è l'interlocutore regionale nel procedimento unico. In particolare, l'ufficio:

- a) riceve dal SUAP ogni comunicazione destinata alla Regione e provvede ad inoltrare agli uffici regionali competenti gli atti e i documenti del procedimento unico;
- b) invia ogni comunicazione della Regione destinata al SUAP;
- c) fornisce assistenza al SUAP in merito alla corretta attuazione della normativa regionale in materia.

19. In caso di mancata attivazione del SUAP i comuni designano l'ufficio competente a ricevere le comunicazioni e a svolgere le attività previste dalle presenti disposizioni.

20. Le richieste e le dichiarazioni di cui sopra e le dichiarazioni di inizio attività previste dall'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), sono presentate al SUAP del comune nel cui territorio è situato l'impianto produttivo. Le altre amministrazioni, compresa quella regionale, dichiarano l'irricevibilità delle richieste e delle dichiarazioni loro presentate se di competenza del SUAP. Quando è necessario provvedere all'integrazione della documentazione presentata e a qualsiasi comunicazione all'impresa, le ammi-

**Segue L. R. 5 marzo 2008, n. 3 - art. 1 - commi da 16 a 30**

nistrazioni formulano idonea richiesta al SUAP, che provvede entro sette giorni a contattare l'interessato. Sono fatti salvi gli effetti delle leggi speciali che dispongono diversamente.

20-bis. *(Comma aggiunto dall'art. 2, comma 30, L.R. 7 agosto 2009, n. 3)* Le comunicazioni e le dichiarazioni relative al solo esercizio dell'attività produttiva, che non comportano valutazioni tecniche, si presentano al SUAP mediante una dichiarazione autocertificativa da parte dell'imprenditore che attesti la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per l'effettivo esercizio dell'attività e la conformità dell'intervento alla normativa applicabile. Contestualmente alla presentazione della dichiarazione autocertificativa, laddove la comunicazione sia completa, il SUAP rilascia una ricevuta che costituisce titolo autorizzatorio per l'immediato avvio dell'intervento dichiarato.

21. Il procedimento unico inizia con la presentazione al SUAP competente per territorio di una dichiarazione autocertificativa da parte dell'impresa che attesta la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per la realizzazione dell'intervento, corredata degli elaborati progettuali, da presentarsi, a pena di irricevibilità, anche su supporto informatico, e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile. La dichiarazione di conformità concerne, in particolare, gli aspetti edilizi e urbanistici, gli aspetti attinenti ai pareri igienico-sanitari e quelli in materia di sicurezza previsti dalle leggi vigenti. In relazione ai procedimenti di competenza della Regione, la Giunta regionale individua i contenuti specifici della dichiarazione autocertificativa e approva il modulo unico per la presentazione della dichiarazione. La presentazione della dichiarazione determina, in base ai presupposti disciplinati dai commi successivi, rispettivamente:

- a) l'immediato avvio dell'intervento;
- b) l'indizione di una conferenza di servizi prima dell'avvio dell'intervento.

22. Contestualmente alla presentazione della dichiarazione autocertificativa, il SUAP rilascia una ricevuta che, unitamente alla documentazione prevista nel comma 20, costituisce, decorsi venti giorni dalla data di presentazione, sia titolo autorizzatorio per l'immediato avvio dell'intervento dichiarato che titolo edilizio. La dichiarazione autocertificativa, corredata degli elaborati progettuali e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile, è resa con le seguenti modalità:

- a) dal progettista dell'impianto o dell'intervento dichiarato, munito di idonea assicurazione per la responsabilità professionale, quando la verifica di conformità non comporta valutazioni discrezionali;
- b) *(Lettera sostituita dall'art. 4, comma 5, lettera a), L.R. 14 maggio 2009, n. 1)* da un ente tecnico certificato, o da un professionista con almeno dieci anni di iscrizione al proprio albo od ordine professionale, munito di idonea assicurazione per la responsabilità professionale, quando la verifica in ordine a tale conformità comporta valutazioni discrezionali.

Entro il termine di sette giorni dalla presentazione della dichiarazione, il SUAP può richiedere l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori. Qualora occorranò chiarimenti circa il rispetto delle normative tecniche e la localizzazione dell'impianto, il SUAP, d'ufficio, ovvero su richiesta dell'interessato, convoca, entro i quindici giorni successivi alla presentazione della dichiarazione, una riunione, anche per via telematica, fra i soggetti interessati e le amministrazioni competenti. Qualora al termine della riunione sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti, integrando il contenuto delle domande e degli atti di controllo. La richiesta di integrazioni e la convocazione della riunione non comportano l'interruzione dell'attività avviata.

23. Il SUAP trasmette per via telematica, entro due giorni lavorativi, la dichiarazione autocertificativa e la documentazione allegata alle amministrazioni competenti per i singoli endoprocedimenti, comunque denominati.

Ciascuna amministrazione conserva la documentazione relativa alle pratiche avviate presso il SUAP per la parte di propria competenza. Gli uffici regionali e gli enti terzi coinvolti nel procedimento assicurano, per gli adempimenti di loro competenza, il pieno rispetto dei termini prescritti dalla normativa vigente dando priorità, se necessario, alle pratiche istruite all'interno dell'ufficio SUAP.

24. L'immediato avvio dell'intervento è escluso quando la verifica di conformità della dichiarazione autocertificativa comporta valutazioni discrezionali da parte della pubblica amministrazione per i profili attinenti:

- a) alla difesa nazionale e alla pubblica sicurezza;
- b) agli impianti per i quali è necessario acquisire specifica autorizzazione in relazione a vincoli paesistici, storico-artistici, archeologici e idrogeologici, nonché quelli ricadenti nelle aree perimetrate dal Piano di assetto idrogeologico (PAI);
- c) alla verifica ambientale, alla valutazione d'impatto ambientale o a valutazione ambientale strategica;
- d) alla tutela della salute e della pubblica incolumità quando la normativa vigente richiede un'autorizzazione espressa;
- e) ai casi per i quali la normativa comunitaria impone l'adozione di provvedimenti amministrativi formali;
- f) agli impianti che utilizzano materiali nucleari o producono materiali di armamento;

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Segue L. R. 5 marzo 2008, n. 3 - art. 1 - commi da 16 a 30

- g) ai depositi costieri e agli impianti di produzione, raffinazione e stoccaggio di olii minerali;
- h) agli impianti di deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio di rifiuti;
- i) agli impianti da sottoporre al controllo sui pericoli di incidente rilevante;
- l) agli impianti da sottoporre alla disciplina della prevenzione e riduzione dell'inquinamento;
- m) agli impianti che sono soggetti alla disciplina della qualità dell'aria e che rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima classe;
- n) agli impianti soggetti ad autorizzazione per l'esercizio o la realizzazione di impianti elettrici ai sensi della legge regionale 20 giugno 1989, n. 43 (Norme in materia di opere concernenti linee ed impianti elettrici).

25. *(Comma sostituito con avviso di rettifica pubblicato sul Buras 22 marzo 2008, n. 11, successivamente modificato dall'art. 4, comma 5, lettera b), L.R. 14 maggio 2009, n. 1 e infine dall'art. 5, comma 21, L.R. 7 agosto 2009, n. 3)*

Nelle ipotesi previste dal comma 24, il SUAP trasmette immediatamente per via telematica la dichiarazione con i relativi allegati alle amministrazioni competenti e provvede alla convocazione di una conferenza di servizi, anche telematica, entro sette giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa da parte dell'imprenditore. La conferenza di servizi si svolge in seduta unica entro i successivi quindici giorni lavorativi. In caso di mancata partecipazione dei soggetti invitati, ovvero in caso di mancata presentazione di osservazioni entro la data di svolgimento della conferenza stessa, i pareri, le autorizzazioni e gli altri provvedimenti dovuti si intendono positivamente espressi, ferma restando la responsabilità istruttoria dei soggetti invitati alla conferenza. Qualora l'intervento sia soggetto a valutazione d'impatto ambientale (VIA) o valutazione ambientale strategica (VAS) o autorizzazione integrata ambientale (AIA), autorizzazione unica per i nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti e autorizzazioni in ipotesi particolari ai sensi del decreto legislativo n. 152 del 2006, articoli 208 e 210, nonché l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi dell'articolo 269 del medesimo decreto legislativo e la valutazione di incidenza ambientale, i termini sopra individuati decorrono dalla comunicazione dell'eventuale esito favorevole delle relative procedure. Per quanto non disciplinato dal presente comma si rinvia all'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990.

26. *(Comma modificato dall'art. 1, comma 3, L.R. 21 giugno 2010, n. 11)* I procedimenti amministrativi relativi all'esercizio e alla sicurezza degli impianti e all'agibilità degli edifici funzionali alle attività economiche e produttive, il cui esito dipenda esclusivamente dal rispetto di requisiti e prescrizioni di leggi, regolamenti o disposizioni amministrative rientranti nella competenza legislativa regionale, sono sostituiti da una dichiarazione resa al SUAP, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dal proprietario dell'immobile o avente titolo, ovvero dal legale rappresentante dell'impresa che attesti la conformità o la regolarità degli interventi o delle attività. Restano fermi il controllo e la verifica successivi, nonché la vigilanza da parte delle autorità competenti. La Giunta regionale individua i procedimenti amministrativi cui si applica la disciplina del presente comma, predispone la modulistica unificata e provvede alla standardizzazione degli allegati per tutte le amministrazioni interessate. Gli enti locali adeguano i propri regolamenti a quanto previsto nel presente comma.

27. Il procedimento unico si conclude con la comunicazione al SUAP, da parte dell'interessato, dell'ultimazione dei lavori. La comunicazione è effettuata con apposita dichiarazione corredata di un certificato del direttore dei lavori, con il quale si attestano la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.

Quando la normativa vigente subordina la messa in opera dell'impianto a collaudo, lo stesso è effettuato da un professionista o da un ente tecnico abilitato e trasmesso immediatamente al SUAP a cura dell'impresa. Il certificato positivo di collaudo consente l'immediata messa in funzione degli impianti, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle amministrazioni competenti.

28. Anche dopo il rilascio del certificato di collaudo, resta fermo il potere delle amministrazioni e degli uffici competenti di verificare la conformità della realizzazione dell'impianto alla normativa vigente e di adottare provvedimenti contenenti le misure interdittive o le prescrizioni necessarie, che sono comunicate al SUAP e all'interessato. I provvedimenti indicano, ove possibile, le modifiche progettuali necessarie per l'adeguamento dell'impianto, nonché i tempi e le modalità. A seguito della verifica di conformità le amministrazioni competenti possono adottare misure cautelari ad efficacia immediata esclusivamente per motivate ragioni di tutela dell'ambiente, della salute, della sicurezza del lavoro e della pubblica incolumità. Fatti salvi i casi di errore od omissione materiale suscettibili di correzione o di integrazione, quando sia accertata la falsità delle dichiarazioni autocertificative presentate nel corso del procedimento unico, gli atti sono trasmessi alla Procura della Repubblica, nonché all'ordine professionale cui eventualmente appartenga il soggetto che le ha sottoscritte. Con la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica l'amministrazione competente, fermi restando gli obblighi e le sanzioni di legge, ordina la riduzione



in pristino a spese dell'impresa qualora i lavori siano stati avviati o realizzati.

29. La mancata effettuazione dei controlli entro un termine di sessanta giorni dalla comunicazione di cui al comma 27 determina, fatti salvi i casi di dolo imputabili all'impresa, nel caso in cui vengano riscontrate irregolarità tali da impedire la prosecuzione dell'attività di impresa, il diritto dell'imprenditore interessato ad un indennizzo forfetario a carico dell'amministrazione responsabile del ritardo. L'indennizzo è corrisposto in misura fissa da determinarsi con apposita deliberazione della Giunta regionale, previa intesa con gli uffici periferici dell'amministrazione statale e le altre amministrazioni coinvolte, in proporzione al ritardo accumulato e all'investimento effettuato dall'imprenditore. A tale spesa l'amministrazione interessata fa fronte nell'ambito delle disponibilità già iscritte in bilancio, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, salvo il diritto di rivalsa nei confronti del dirigente e dei funzionari responsabili a norma della legislazione vigente.

30. Sono esclusi dagli effetti delle disposizioni di cui ai precedenti commi i progetti di impianti produttivi che, sebbene conformi alla vigente disciplina ambientale, sanitaria, di tutela dei beni culturali e paesaggistici, di sicurezza sul lavoro e di tutela della pubblica incolumità, contrastano con lo strumento urbanistico, anche qualora lo stesso strumento non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o aree insufficienti o non utilizzabili.

Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

(Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 (10G0183))

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visto l'articolo 87 della Costituzione;

Visto l'articolo 116 della Costituzione;

Visto l'articolo 117, secondo comma, lettere e), m), p) e r), della Costituzione;

Vista la direttiva 123/2006/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006;

Visto il decreto legislativo del 26 marzo 2010, n. 59;

Visto l'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto l'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112;

Visto il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114;

Visto il decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40, ed in particolare l'articolo 9;

Visto il decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196;

Visto il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni;

Visto l'articolo 49, comma 4-bis, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, che ha sostituito l'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, introducendo la : "Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA";

Sentito il Garante per la protezione dei dati personali;

Vista la deliberazione preliminare del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 26 giugno 2009;

Acquisito il parere della Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, reso nella seduta del 26 novembre 2009;

Udito il parere del Consiglio di Stato, espresso dalla Sezione consultiva per gli atti normativi nell'Adunanza dell'8 febbraio 2010;

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

Acquisito il parere delle competenti Commissioni della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica;
Viste le deliberazioni del Consiglio dei Ministri, adottate nelle riunioni del 10 giugno 2010 e del 4 agosto 2010;
Sulla proposta del Ministro dello sviluppo economico e del Ministro per la semplificazione normativa, di concerto con i Ministri per la pubblica amministrazione e l'innovazione e per le politiche europee;

Emana

il seguente regolamento:

Articolo 1

(Definizioni)

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:

- a) "agenzia per le imprese" (di seguito denominata : "Agenzia"): il soggetto privato, accreditato ai sensi dell'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
- b) "amministrazioni": le amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici territoriali, gli altri enti pubblici non economici, gli organismi di diritto pubblico;
- c) "camere di commercio": le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, di cui alla legge 29 dicembre 1993, n. 580;
- d) "CAD": il Codice dell'amministrazione digitale di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82;
- e) "comunicazione unica": l'istituto di cui all'articolo 9 del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 aprile 2007, n. 40;
- f) "decreto-legge": il decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
- g) "SCIA": la segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come sostituito dall'articolo 49, comma 4-bis, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, in cui la ricevuta della segnalazione costituisce titolo autorizzatorio ai sensi dell'articolo 38, comma 3, lettere e) ed f), del decreto-legge;
- h) "dichiarazione di conformità": l'attestazione della sussistenza dei requisiti previsti dalla normativa per la realizzazione, la trasformazione, il trasferimento e la cessazione dell'esercizio dell'attività di impresa;
- i) "attività produttive": le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge;
- j) "impianti produttivi": i fabbricati, gli impianti e altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione di beni e servizi;
- k) "portale": il sito web impresainungiorno di riferimento per imprese e soggetti da esse delegati, che consente di ottenere informazioni e interoperare telematicamente con gli Enti coinvolti nelle diverse fasi relative ad attività produttive e di prestazione di servizi, anche attraverso le regole tecniche del Sistema pubblico di connettività;
- l) "registro imprese": il registro di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580, istituito presso la camera di commercio e tenuto dall'Ufficio competente in conformità agli articoli 2188 e seguenti del Codice civile, sotto la vigilanza di un giudice delegato dal Presidente del Tribunale del capoluogo di provincia;
- m) "sportello unico per le attività produttive" (di seguito denominato: "SUAP"): l'unico punto di accesso per il richiedente in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti la sua attività produttiva, che fornisce una risposta unica e tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte nel procedimento;
- n) "sistema INA-SAIA": il sistema di servizi che consente l'interconnessione e lo scambio anagrafico fra i comuni e le pubbliche amministrazioni;
- o) "sistema pubblico di connettività" (di seguito denominato:"SPC"): l'insieme di infrastrutture tecnologiche tecniche per lo sviluppo, la condivisione, l'integrazione e la diffusione del patrimonio informativo e dei dati della pubblica amministrazione, necessarie per assicurare l'interoperabilità di base ed evoluta e la cooperazione applicativa dei sistemi informatici e dei flussi informativi, garantendo la sicurezza, la riservatezza delle informazioni, nonché la salvaguardia e l'autonomia del patrimonio informativo di ciascuna pubblica amministrazione;
- p) "interoperabilità": la capacità di un sistema o di un prodotto informatico di cooperare con altri sistemi o prodotti, nel rispetto delle disposizioni del CAD e delle regole tecniche del SPC.

**Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160****Capo I****Principi generali ed ambito applicativo****Articolo 2****(Finalità e ambito di applicazione)**

1. Per le finalità di cui all'articolo 38, comma 3, del decreto-legge, è individuato il SUAP quale unico soggetto pubblico di riferimento territoriale per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi, e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59.
2. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni e le comunicazioni concernenti le attività di cui al comma 1 ed i relativi elaborati tecnici e allegati sono presentati esclusivamente in modalità telematica, secondo quanto disciplinato nei successivi articoli e con le modalità di cui all'articolo 12, commi 5 e 6, al SUAP competente per il territorio in cui si svolge l'attività o è situato l'impianto.
3. In conformità alle modalità di cui all'articolo 12, commi 5 e 6, il SUAP provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione.
4. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento gli impianti e le infrastrutture energetiche, le attività connesse all'impiego di sorgenti di radiazioni ionizzanti e di materie radioattive, gli impianti nucleari e di smaltimento di rifiuti radioattivi, le attività di prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi, nonché le infrastrutture strategiche e gli insediamenti produttivi di cui agli articoli 161 e seguenti del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Articolo 3**(Il portale "impresainungiorno")**

1. Il portale:
 - a) fornisce servizi informativi e operativi ai SUAP per l'espletamento delle loro attività, anche ai fini di quanto previsto dall'articolo 4, comma 3;
 - b) assicura la divulgazione delle tipologie di autorizzazione per le quali è sufficiente l'attestazione dei soggetti privati accreditati, secondo criteri omogenei sul territorio nazionale e tenendo conto delle diverse discipline regionali;
 - c) prevede l'utilizzo della procura speciale con le stesse modalità previste per la comunicazione unica;
 - d) contiene un sistema di pagamento per i diritti, le imposte e gli oneri comunque denominati relativi ai procedimenti gestiti dai SUAP. L'interessato, anche mediante l'Agenzia per le Imprese di cui all'articolo 1 lettera a), versa gli importi previsti attraverso il sistema telematico messo a disposizione dal portale. Il sistema di pagamento si basa sulle regole tecniche approvate ai sensi dell'articolo 12, comma 5;
 - e) costituisce punto di contatto a livello nazionale per le attività di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59, e assicura il collegamento con le autorità competenti ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettera i), del medesimo decreto legislativo.
2. Il portale, nel rispetto della disciplina di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, interopera con i sistemi informativi e i portali già realizzati da Regioni o enti locali e con quelli successivamente sviluppati a supporto degli sportelli unici.
3. Il portale costituisce uno dei punti di contatto infrastrutturale a livello nazionale di accesso con gli Uffici periferici dello Stato, secondo le regole di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 1° aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 144 del 21 giugno 2008, ed in coerenza con quanto previsto all'articolo 12, commi 1, 5 e 6.

Capo II**Funzioni e organizzazione del SUAP****Articolo 4****(Funzioni e organizzazione del SUAP)**

1. Il SUAP assicura al richiedente una risposta telematica unica e tempestiva in luogo degli altri uffici comunali e di tutte le amministrazioni pubbliche comunque coinvolte nel procedimento, ivi comprese quelle preposte alla tutela ambientale, pae-

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

saggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

2. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dal SUAP; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenute a trasmettere immediatamente al SUAP tutte le denunce, le domande, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

3. Il SUAP, nel rispetto dell'articolo 24 della legge 7 agosto 1990, n. 241, cura l'informazione attraverso il portale in relazione:

- a) agli adempimenti necessari per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2, comma 1, indicando altresì quelle per le quali è consentito l'immediato avvio dell'intervento;
- b) alle dichiarazioni, alle segnalazioni e alle domande presentate, al loro iter procedimentale e agli atti adottati, anche in sede di controllo successivo, dallo stesso SUAP, dall'ufficio o da altre amministrazioni pubbliche competenti;
- c) alle informazioni, che sono garantite dalle autorità competenti ai sensi dell'articolo 26 del decreto legislativo del 26 marzo 2010, n. 59.

4. L'ufficio competente per il SUAP ed il relativo responsabile sono individuati secondo le forme previste dagli ordinamenti interni dei singoli comuni o dagli accordi sottoscritti in caso di associazione, che dispongono anche in ordine alla relativa strutturazione; nelle more dell'individuazione del responsabile di cui al presente comma, il ruolo di responsabile del SUAP è ricoperto dal segretario comunale. Il responsabile del SUAP costituisce il referente per l'esercizio del diritto di accesso agli atti e documenti detenuti dal SUAP, anche se provenienti da altre amministrazioni o da altri uffici comunali. Rimane ferma la responsabilità delle amministrazioni o degli uffici comunali per altri atti, comunque connessi o presupposti, diversi da quelli detenuti dal SUAP.

5. I comuni possono esercitare le funzioni inerenti al SUAP in forma singola o associata tra loro, o in convenzione con le camere di commercio.

6. Salva diversa disposizione dei comuni interessati e ferma restando l'unicità del canale di comunicazione telematico con le imprese da parte del SUAP, sono attribuite al SUAP le competenze dello sportello unico per l'edilizia produttiva.

7. Le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, gli atti dell'amministrazione e i relativi allegati sono predisposti in formato elettronico e trasmessi in via telematica secondo quanto disposto dall'Allegato tecnico di cui all'articolo 12, comma 5. La conoscibilità in modalità telematica degli estremi degli atti, compresi quelli della ricevuta di cui all'articolo 5, comma 4, non costituisce conoscenza nei confronti dei terzi ai fini del decorso dei termini decadenziali di impugnazione.

8. Il collegamento tra il SUAP e il registro imprese avviene attraverso modalità di comunicazione telematica conformi ai requisiti previsti dall'Allegato tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, ed agli standard pubblicati sul portale, nonché nel rispetto del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

9. Il collegamento di cui al comma 8:

- a) rende inammissibile ogni richiesta, da parte del responsabile del SUAP all'impresa interessata, di atti, documentazione o dati già acquisiti dal registro imprese;
- b) garantisce, anche ai sensi dell'articolo 25, comma 7, del decreto legislativo del 26 marzo 2010, n. 59, che il registro imprese renda accessibile al SUAP competente, nel rispetto dei principi di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e delle misure minime di sicurezza di cui al relativo allegato B, l'avvenuta iscrizione e gli eventi modificativi delle imprese, nonché le informazioni relative alle segnalazioni certificate di inizio attività ed alle comunicazioni provenienti dagli altri SUAP, anche con riferimento alle attività non soggette a SCIA, funzionali al procedimento in corso;
- c) assicura lo scambio di informazioni tra il registro imprese e l'anagrafe comunale mediante il sistema INA-SAIA;
- d) garantisce l'aggiornamento del repertorio delle notizie economiche e amministrative di cui all'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica del 7 dicembre 1995, n. 581, con gli estremi relativi al rilascio delle SCIA, delle comunicazioni o altri atti di assenso comunque denominati rilasciati dal SUAP.

10. Entro centoventi giorni dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del presente regolamento, i Comuni attestano, secondo le modalità previste dall'articolo 4, comma 2, dell'Allegato tecnico, la sussistenza in capo ai SUAP del proprio territorio dei requisiti di cui all'articolo 38, comma 3, lettera a), e a-bis), del decreto-legge e all'articolo 2, comma 2, del presente regolamento, trasmettendola al Ministero per lo sviluppo economico che cura la pubblicazione dell'elenco dei SUAP sul portale. Tale elenco può essere successivamente integrato su richiesta dei Comuni i cui SUAP abbiano nelle more acquisito tali requisiti. Sono fatte salve le funzioni di verifica e di monitoraggio di cui all'articolo 11.



Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

11. Nel caso in cui, al momento della scadenza del termine di cui all'articolo 12, comma 1, lettera a), il comune non abbia istituito il SUAP, o questo non abbia i requisiti di cui al comma 10, l'esercizio delle relative funzioni, decorso il termine di cui al medesimo articolo, è delegato, anche in assenza di provvedimenti espressi, alla camera di commercio territorialmente competente, con le modalità previste dall'Allegato tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, che assicura la partecipazione dell'ANCI alla gestione del portale, sulla base della convenzione quadro tra Unioncamere e ANCI.

12. Nei casi di cui al comma 11, le camere di commercio, attraverso il portale, provvedono alla gestione telematica dei procedimenti, comprese le fasi di ricezione delle domande, la divulgazione delle informazioni, l'attivazione di adempimenti, il rilascio di ricevute all'interessato e il pagamento dei diritti e delle imposte.

13. In relazione ai procedimenti disciplinati nel presente regolamento, il responsabile del SUAP pone a carico dell'interessato il pagamento delle spese e dei diritti previsti da disposizioni di leggi statali e regionali vigenti, nelle misure ivi stabilite, compresi i diritti e le spese previsti a favore degli altri uffici comunali, secondo i regolamenti comunali, provvedendo alla loro riscossione e al loro trasferimento alle amministrazioni pubbliche coinvolte nel procedimento stesso.

14. Il SUAP, espletate le procedure necessarie, trasferisce immediatamente, in via telematica, e in assenza di collegamento telematico non oltre il mese successivo al versamento, gli importi dei diritti di cui al comma 13 alle amministrazioni pubbliche competenti.

Capo III

Procedimento automatizzato

Articolo 5

(Presentazione ed effetti delle segnalazioni e delle istanze)

1. Nei casi in cui le attività di cui all'articolo 2, comma 1, sono soggette alla disciplina della SCIA di cui all'articolo 1, comma 1, lettera g), la segnalazione è presentata al SUAP.

2. La SCIA, nei casi in cui sia contestuale alla comunicazione unica, è presentata presso il registro imprese, che la trasmette immediatamente al SUAP, il quale rilascia la ricevuta con modalità ed effetti equivalenti a quelli previsti per la ricevuta di cui al comma 4.

3. La segnalazione è corredata da tutte le dichiarazioni, le attestazioni, le asseverazioni, nonché dagli elaborati tecnici di cui all'articolo 19, comma 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

4. Il SUAP, al momento della presentazione della SCIA, verifica, con modalità informatica, la completezza formale della segnalazione e dei relativi allegati. In caso di verifica positiva, rilascia automaticamente la ricevuta e trasmette immediatamente in via telematica la segnalazione e i relativi allegati alle amministrazioni e agli uffici competenti, in conformità all'Allegato tecnico di cui all'articolo 12, commi 5 e 6.

5. A seguito di tale rilascio, il richiedente, ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge 7 agosto 1990, n. 241, può avviare immediatamente l'intervento o l'attività.

6. Il SUAP, anche su richiesta delle amministrazioni e degli uffici comunali competenti, trasmette con modalità telematica al soggetto interessato le eventuali richieste istruttorie.

7. Ai sensi dell'articolo 38, comma 3, lettera f), del decreto-legge, la ricevuta di cui al comma 4, costituisce titolo autorizzatorio ai fini del ricorso agli ordinari rimedi di tutela dei terzi e di autotutela dell'amministrazione.

8. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, in caso di silenzio assenso, decorsi i termini di cui all'articolo 2 della medesima legge dalla presentazione dell'istanza, ovvero i diversi termini previsti dalle specifiche discipline regionali o speciali, il silenzio maturato a seguito del rilascio della ricevuta, emessa automaticamente con le medesime modalità del comma 4, equivale a provvedimento di accoglimento della domanda senza necessità di ulteriori istanze o diffide.

Articolo 6

(Funzioni dell'agenzia e avvio immediato dell'attività d'impresa)

1. Nei casi di cui all'articolo 5, il soggetto interessato può avvalersi dell'Agenzia per le funzioni di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge.

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

2. L'Agenzia, compiuta l'istruttoria, trasmette, in modalità telematica, al SUAP una dichiarazione di conformità, comprensiva della SCIA o della domanda presentata dal soggetto interessato corredata dalle certificazioni ed attestazioni richieste, che costituisce titolo autorizzatorio per l'esercizio dell'attività e per l'avvio immediato dell'intervento dichiarato. Essa ha anche valore di titolo edilizio con effetti immediati. Il SUAP provvede ad inserire tali informazioni in una sezione del portale, accessibile da parte delle amministrazioni pubbliche ai fini dell'attività di monitoraggio di cui al comma 1 dell'articolo 11.
3. L'Agenzia, in modalità telematica, può presentare la SCIA presso l'Ufficio del registro delle imprese nei casi in cui essa sia presentata contestualmente alla comunicazione unica, secondo la disciplina di cui al comma 2 dell'articolo 5.
4. L'interessato utilizza gli strumenti informatici messi a disposizione dall'Agenzia e può, mediante apposita procura, incaricare la stessa Agenzia di accedere, per suo conto, a tutti gli atti e i documenti necessari che siano in possesso di un'amministrazione pubblica.

Capo IV

Procedimento ordinario

Articolo 7

(Procedimento unico)

1. Fuori dei casi disciplinati dal Capo III, le istanze per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 2, comma 1, sono presentate al SUAP che, entro trenta giorni dal ricevimento, salvi i termini più brevi previsti dalla disciplina regionale, può richiedere all'interessato la documentazione integrativa; decorso tale termine l'istanza si intende correttamente presentata.
2. Verificata la completezza della documentazione, il SUAP adotta il provvedimento conclusivo entro trenta giorni, decorso il termine di cui al comma 1, salvi i termini più brevi previsti dalla normativa regionale, ovvero indice una conferenza di servizi ai sensi del comma 3.
3. Quando è necessario acquisire intese, nulla osta, concerti o assensi di diverse amministrazioni pubbliche, il responsabile del SUAP può indire una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti previsti dagli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, ovvero dalle altre normative di settore, anche su istanza del soggetto interessato o dell'Agenzia. La conferenza di servizi è sempre indetta nel caso in cui i procedimenti necessari per acquisire le suddette intese, nulla osta, concerti o assensi abbiano una durata superiore ai novanta giorni ovvero nei casi previsti dalle discipline regionali. Scaduto il termine di cui al comma 2, ovvero in caso di mancato ricorso alla conferenza di servizi, si applica l'articolo 38, comma 3, lettera h), del decreto-legge.
4. Tutti gli atti istruttori e i pareri tecnici richiesti sono comunicati in modalità telematica dagli organismi competenti al responsabile del SUAP.
5. Nei procedimenti di cui al comma 1, l'Agenzia, su richiesta del soggetto interessato, può svolgere attività istruttoria ai sensi dell'articolo 38 comma 3, lettera c), del decreto-legge, e trasmette la relativa documentazione, in via telematica, al responsabile del SUAP. L'Agenzia fornisce assistenza per l'individuazione dei procedimenti da attivare in relazione all'esercizio delle attività produttive o alla realizzazione degli impianti produttivi, nonché per la redazione in formato elettronico delle domande, dichiarazioni e comunicazioni ed i relativi elaborati tecnici. Se il comune lo consente, l'Agenzia può fornire supporto organizzativo e gestionale alla conferenza di servizi.
6. Il provvedimento conclusivo del procedimento, assunto nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.
7. Il rispetto dei termini per la conclusione del procedimento costituisce elemento di valutazione del responsabile del SUAP e degli altri soggetti pubblici partecipanti alla conferenza di servizi.

Articolo 8

(Raccordi procedurali con strumenti urbanistici)

1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello stru-

**Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160**

mento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

2. È facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.

3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore.

Capo V**Disposizioni comuni****Articolo 9****(Chiarimenti tecnici)**

1. Qualora occorranza chiarimenti circa il rispetto delle normative tecniche e la localizzazione dell'impianto, il responsabile del SUAP, anche su richiesta dell'interessato o delle amministrazioni coinvolte o dei soggetti portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, o di soggetti portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati che vi abbiano interesse, entro dieci giorni dalla richiesta di chiarimenti, convoca anche per via telematica, dandone pubblicità sul portale ai sensi dell'articolo 4, comma 3, una riunione, di cui è redatto apposito verbale, fra i soggetti interessati e le amministrazioni competenti, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241. La convocazione della riunione non comporta l'interruzione dell'attività avviata ai sensi delle disposizioni del presente capo.

Articolo 10**(Chiusura dei lavori e collaudo)**

1. Il soggetto interessato comunica al SUAP l'ultimazione dei lavori, trasmettendo:

- a) la dichiarazione del direttore dei lavori con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, ove l'interessato non proponga domanda ai sensi dell'articolo 25 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- b) nei casi previsti dalla normativa vigente, il certificato di collaudo effettuato da un professionista abilitato.

2. La trasmissione al SUAP della documentazione di cui alle lettere a) e b) consente l'immediato esercizio dell'attività.

3. Il SUAP cura la trasmissione entro cinque giorni della documentazione di cui al comma 1 alle amministrazioni ed agli uffici comunali competenti che sono tenuti ad effettuare i controlli circa l'effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa vigente entro i successivi novanta giorni, salvo il diverso termine previsto dalle specifiche discipline regionali. Nel caso in cui dalla certificazione non risulti la conformità dell'opera al progetto ovvero la sua rispondenza a quanto disposto dalle vigenti norme, fatti salvi i casi di mero errore materiale, il SUAP, anche su richiesta delle amministrazioni o degli uffici competenti, adotta i provvedimenti necessari assicurando l'irrogazione delle sanzioni previste dalla legge, ivi compresa la riduzione in pristino a spese dell'impresa, dandone contestualmente comunicazione all'interessato entro e non oltre quindici giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 1; l'intervento di riduzione in pristino può essere direttamente realizzato anche da parte dell'imprenditore stesso.

4. Fatti salvi i poteri di autotutela e di vigilanza, le Amministrazioni e le Autorità competenti non possono in questa fase adottare interventi difforni dagli adempimenti pubblicati sul portale, secondo quanto previsto all'articolo 4, comma 3, lettera a) del presente Regolamento.

5. In conformità al procedimento di cui all'articolo 7, l'imprenditore comunica al SUAP l'inizio dei lavori per la realizzazione o modificazione dell'impianto produttivo.

Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

Capo VI

Monitoraggio istituzionale

Articolo 11

(Raccordo tra Istituzioni e monitoraggio sistematico)

1. I Ministri dello sviluppo economico, per la semplificazione normativa e per la pubblica amministrazione e l'innovazione, in collaborazione con la Conferenza delle Regioni, l'ANCI e Unioncamere, assicurando il coinvolgimento delle organizzazioni di rappresentanza delle imprese, predispongono forme di monitoraggio sull'attività e sul funzionamento del SUAP, anche con riguardo all'articolazione sul territorio delle attività imprenditoriali e degli insediamenti produttivi, alle condizioni di efficienza del mercato e alla rispondenza dei servizi pubblici alle esigenze di cittadini ed imprese, prevedendo altresì la possibilità, per le imprese ed altri soggetti pubblici e privati, di effettuare segnalazioni e rilevare criticità. I monitoraggi che comportino il trattamento di dati personali sono realizzati nel rispetto del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, sentito il Garante per la protezione dei dati personali. I risultati del monitoraggio sono trasmessi, per i primi tre anni dalla data di entrata in vigore della presente disciplina, al Parlamento in una relazione annuale. Di essi sono informati, ove necessario, il responsabile del SUAP e le amministrazioni pubbliche interessate, anche ai fini dell'attivazione di controlli e verifiche di competenza.

2. Nelle more dell'attuazione di quanto previsto dall'articolo 38, comma 5, del decreto-legge, i Ministri di cui al comma 1 predispongono, nell'ambito degli stanziamenti di bilancio destinati allo scopo a carico della finanza pubblica, un piano di formazione dei dipendenti pubblici, in collaborazione con la Conferenza delle Regioni, dell'ANCI e di Unioncamere, con la eventuale partecipazione anche di esponenti del sistema produttivo, che miri a diffondere sul territorio nazionale la capacità delle amministrazioni pubbliche di assicurare sempre e tempestivamente l'esercizio del diritto di iniziativa economica di cui all'articolo 38 del decreto-legge.

Capo VII

Disposizioni finali

Articolo 12

(Abrogazioni e disposizioni transitorie e di attuazione)

1. Il presente regolamento ha efficacia:

- a) in relazione ai Capi I, II, III, V e VI, a decorrere dal centottantesimo giorno dalla data della sua pubblicazione nella Gazzetta ufficiale, salvo quanto disposto dall'articolo 4, comma 10;
- b) in relazione al Capo IV, a decorrere da un anno dalla data della sua pubblicazione nella Gazzetta ufficiale.

2. Fino alla scadenza dei termini di cui alle lettere a) e b) del comma 1, ai rispettivi procedimenti continuano ad applicarsi, in via transitoria, le disposizioni del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, e successive modificazioni.

3. Il Governo, le Regioni e gli Enti locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, promuovono intese o concludono accordi, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, e dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, in sede di Conferenza unificata, al fine di definire modalità di cooperazione organizzativa e gestionale per la funzionalità e l'operatività del sistema di sportelli unici e per l'attivazione di strumenti di controllo. Le intese e gli accordi di cui al periodo precedente sono, altresì, finalizzati ad assicurare la standardizzazione dei procedimenti e l'unificazione, quantomeno in ambito regionale, della modulistica delle amministrazioni responsabili dei sub-procedimenti, nonché la definizione di criteri minimi di omogeneità della modulistica a livello nazionale.

4. Fino alla definizione dei criteri minimi di omogeneità della modulistica di cui al comma 3, il soggetto interessato utilizza gli strumenti messi a disposizione dal portale, che si potrà avvalere di quanto predisposto dai SUAP già operativi.

5. L'Allegato tecnico, che costituisce parte integrante del presente regolamento, individua le modalità telematiche per la comunicazione ed il trasferimento dei dati tra i SUAP e tutti i soggetti coinvolti nel procedimento, nel rispetto del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196. Eventuali modifiche all'allegato tecnico sono adottate con decreto dei Ministri della pubblica amministrazione e l'innovazione, dello sviluppo economico e per la semplificazione normativa, sentito il Garante per la protezione dei dati personali.

6. Fermo restando l'esigenza di garantire le modalità telematiche di comunicazione e di trasferimento dei dati tra le pubbliche



Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

amministrazioni, le Regioni possono integrare, sentito il Garante per la protezione dei dati personali, in conformità alle regole tecniche del SPC, sentito il DigitPA e per quanto di loro competenza, l'allegato tecnico di cui al comma 5, senza oneri aggiuntivi a carico della finanza pubblica.

7. Il decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, e successive modificazioni, è abrogato a decorrere dal termine di cui al comma 1, lettera b).

8. Le amministrazioni interessate provvedono all'adempimento dei compiti derivanti dal presente regolamento con le risorse umane, strumentali e finanziarie previste a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Allegato

Specifiche tecniche per il regolamento di cui all'art. 38 del D. L. 112/2008 "Impresa in un giorno"

(ai sensi dell'articolo 12, comma 5, del Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)

MODALITA' TELEMATICHE DI COMUNICAZIONE E TRASFERIMENTO DEI DATI TRA IL SUAP E I SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO

Articolo 1

(Definizioni, riferimenti e convenzioni)

Ai fini del presente allegato si intendono per:

- a. "regolamento", il decreto previsto al comma 3 dell'articolo 38 del decreto-legge 112 del 2008;
- b. "decreto-legge n. 7 del 2007", il decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito, con modificazioni, nella L. 2 aprile 2007, n. 40;
- c. "decreto della modulistica della comunicazione unica", il decreto interministeriale previsto dall'articolo 9, comma 7, primo periodo, del decreto-legge n. 7 del 2007;
- d. "R.E.A", il Repertorio delle notizie Economiche e Amministrative di cui all'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica n. 581 del 1995;
- e. "PEC", la Posta Elettronica Certificata ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 68 del 2005;
- f. "provider di PEC", Certificatore accreditato di Posta Elettronica Certificata ai sensi del Decreto Ministeriale 2 novembre 2005;
- g. "sito istituzionale del SUAP", il sito internet che eroga i servizi previsti per il SUAP e conforme ai requisiti di legge;
- h. "W3C", World Wide Web Consortium, Consorzio internazionale per la promozione degli standard tecnici sui sistemi della rete Internet;
- i. "XML", eXtensible Markup Language, linguaggio basato sull'utilizzo di elementi (tag) per creare documenti informatici strutturati, in base alle specifiche definite dal W3C;
- j. "Schema XML", documento XML che definisce la struttura di altri documenti scritti in linguaggio XML elencando quali elementi devono comparire in tali documenti ed il loro ordine e gerarchia, in base alle specifiche definite dal W3C;
- k. "Web Services", insieme di standard di comunicazione in rete tra applicazioni informatiche, definito dal W3C;
- l. "WSDL", Web Service Definition Language, linguaggio XML di definizione di un servizio informatico di tipo Web Service, definito dal W3C;
- m. "Web Browser", un'applicazione informatica che permette all'utente di navigare i contenuti dei siti della rete internet, definito in base agli standard del W3C;
- n. "firma digitale", la firma elettronica di cui all'art. 1, comma 1, lett. s del CAD;
- o. "validazione temporale", la validazione temporale di cui all'art. 1, comma 1, lett. bb del CAD;
- p. "casella dell'impresa", la casella di PEC dell'impresa;

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

- q. "Documento Informatico", il documento di cui all'art. 1, comma 1, lett. p del CAD;
- r. "PDF" o "Portable Document Format", il linguaggio informatico per la definizione di documenti elettronici;
- s. "PDF/A", la definizione della parte delle specifiche PDF regolate dallo standard pubblico "ISO 19005-1, Document management - Electronic document file format for long-term preservation";
- t. "HTTPS", il protocollo informatico definito dalla specifica pubblica RFC 2818;
- u. "autenticazione informatica", la procedura di cui all'art. 1, comma 1, lett. b del CAD;
- v. "Carta Nazionale dei Servizi" o "CNS", il documento di cui all'art. 1, comma 1, lett. d del CAD;
- w. "Carta d'Identità Elettronica" o "CIE" il documento di cui all'art. 1, comma 1, lett. c del CAD;
- x. "porta di dominio" componente architettuale del SPC attraverso il quale si accede al dominio applicativo dell'Amministrazione per l'utilizzo dei servizi applicativi;
- y. "protocollo informatico", le procedure informatiche utilizzate dalle amministrazioni per la gestione dei documenti ai sensi del d.p.r. n. 445 del 2000;
- z. nel presente documento, nel caso di testi da utilizzare nei messaggi informatici, i termini racchiusi tra doppi apici, ad esempio "etichetta", indicano una dicitura che i sistemi informatici devono utilizzare in modo fisso; i termini racchiusi tra i simboli di minore e maggiore, ad esempio , indicano valori variabili che il sistemi informatici dovranno attribuire in base al contesto operativo;
- aa. l' "oggetto", il "corpo", gli "allegati" di un messaggio di posta elettronica certificata sono da intendersi come oggetti definiti dalle regole tecniche della PEC di cui al Decreto Ministeriale 2 novembre 2005 pubblicato nella G.U. del 15 novembre 2005, n. 266.

Articolo 2

(Oggetto)

Il presente Allegato descrive le modalità telematiche per la comunicazione ed il trasferimento dei dati tra il SUAP e tutti i soggetti coinvolti nel procedimento, ai sensi del comma 5 dell'articolo 12 del regolamento. In particolare sono descritti:

- i servizi informativi e di modulistica del Portale.
- la modalità di formazione della domanda telematica e le specifiche di tracciato e composizione dei documenti da allegare;
- le modalità di invio telematico da parte del dichiarante;
- le modalità di risposta telematica di un SUAP;
- le modalità di gestione telematica dei procedimenti nel Portale;
- i collegamenti tra SUAP e registro delle imprese;
- i collegamenti tra SUAP e altri enti;
- i sistemi di pagamento;

Articolo 3

(Pubblicazione delle specifiche di formato)

La pubblicazione di specifiche tecniche di formato è curata da un gruppo tecnico di gestione del Portale composto da rappresentanti del DigitPA, dell'ANCI, delle Province, delle Regioni e dell'UnionCamere. Ad Unioncamere è assegnato il coordinamento del gruppo tecnico. Il gruppo tecnico si avvale dei contributi delle associazioni imprenditoriali e degli ordini professionali, convocandone i rappresentanti con periodicità almeno trimestrale. Nel Portale, alla sezione "regole tecniche", sono pubblicati i documenti che dettagliano le specifiche tecniche previste nel presente Allegato. La pubblicazione dei documenti relativi alle specifiche tecniche è effettuata inizialmente in forma provvisoria, resa pubblica per l'inoltro di commenti da parte dei soggetti interessati. La pubblicazione in forma provvisoria contiene l'indicazione del periodo - comunque non inferiore ai 60 e non superiore ai 90 giorni - disponibile per l'inoltro dei commenti, che potranno essere formalizzati tramite apposita sezione del portale. Decorso tale periodo, il gruppo tecnico integra il documento pubblicato in forma provvisoria, se necessario, e pubblica il documento di specifiche tecniche definitivo.

Articolo 4

(Servizi informativi e modulistica del Portale)

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a) e comma 2, del regolamento il Portale deve rendere disponibili servizi informativi per i SUAP e per gli utenti.



Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

Ai sensi dell'art. 4, comma 3, il Portale deve permettere al SUAP la pubblicazione di informazioni e modulistica.

Ai sensi dell'art. 12, comma 4, il Portale rende disponibili, ai SUAP o a soggetti da essi individuati, appositi strumenti per la definizione e la condivisione della modulistica.

1. Sezione informazioni e modulistica

Il Portale contiene una sezione "informazioni e modulistica". Tale sezione consente l'interrogazione di una banca dati suddivisa in aree per Regione e SUAP.

Per ogni SUAP saranno pubblicati:

- l'identificativo dello sportello SUAP (assegnato dal sistema informatico e indicato nel seguito con identificativo SUAP)
- le caselle PEC messe a disposizione ai fini della gestione telematica;
- la tipologia del SUAP (comunale, associato, camerale);
- informazioni utili ai fini dell'attività del SUAP (indirizzi, responsabili, ecc).

A livello regionale o di singolo SUAP, sarà disponibile l'elenco delle attività produttive, secondo la classificazione ATECO. Per ciascuna attività saranno pubblicate le seguenti informazioni:

- adempimenti necessari per l'attività;
- classificazione dell'adempimento in base alla possibilità di immediato avvio (art 4, comma 3 punto a) del regolamento);
- modulistica per le domande da presentare al SUAP;
- istruzioni di compilazione;
- altre informazioni.

La modulistica presente nella banca dati sarà pubblicata in formato XML, e, nelle more della definizione di tale formato, in PDF/A o altro formato individuato dal gruppo tecnico.

Ogni modulo XML, definito attraverso un proprio XML Schema, sarà corredato di apposita documentazione che definisca i controlli semantici minimali per consentire il controllo formale degli adempimenti prima dell'accettazione delle pratiche.

2. Caricamento e aggiornamento di informazioni e modulistica

Il gruppo tecnico provvederà, qualora necessario, ad effettuare un primo caricamento degli elementi presenti nella banca dati della sezione "informazioni e modulistica" anche acquisendo le informazioni disponibili presso le associazioni imprenditoriali, gli ordini professionali e gli altri enti partecipanti ai lavori del gruppo tecnico medesimo.

Ai SUAP e ai soggetti da essi delegati dovranno essere messi a disposizione accessi riservati alla banca dati della sezione "informazioni e modulistica" per il caricamento, aggiornamento e modificazione degli elementi in essa contenuti.

Ai sensi dell'art. 4 comma 10 la banca dati della sezione "Informazioni e modulistica" costituisce l'elenco dei SUAP con i requisiti di cui all'art. 38, comma 3, lettere a), a-bis), e all'art. 2, comma 2 del regolamento.

Il portale rende disponibile ai Comuni un sistema di verifica dei requisiti per operare secondo le modalità previste dal regolamento.

Al termine previsto dall'art. 4, comma 10 saranno pubblicati i SUAP registrati nella banca dati.

Al termine del periodo previsto dall'art. 12 comma 1, lettera a) le risultanze della banca dati saranno rese disponibili al pubblico e il Portale entrerà in esercizio.

La pubblicazione delle modifiche successive alla data di ingresso in esercizio sarà convalidata dal gruppo tecnico con cadenza al massimo trimestrale.

Articolo 5

(Domande telematiche al SUAP)

Ai sensi dell'art. 4, comma 7, il regolamento prevede che le istanze verso lo sportello SUAP siano telematiche. Nel presente articolo si definiscono le regole tecniche per la formazione di tali istanze, indicate con il termine di pratiche telematiche SUAP o semplicemente pratiche SUAP.

1. Pratica SUAP

Ogni pratica telematica SUAP è una collezione di file che rappresentano modelli (o moduli) e documenti, strutturata in:

- Modello di riepilogo;
- Un file modello-riepilogo con i dati principali che descrivono il soggetto, l'oggetto della comunicazione, il riepilogo degli altri file allegati (relativi a modulistiche e atti) e la procura speciale ai sensi dell'articolo 3, comma 1 lettera c del regolamento;

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

- Un file distinta-del-modello-riepilogo con la rappresentazione di stampa (in formato PDF/A o altro formato indicato dal gruppo tecnico) del modello-generale, sottoscritto digitalmente.
- Le relative specifiche di formato sono riportate nel seguito del presente Allegato.
- Modulistica specifica dell'attività oggetto della dichiarazione:
- Un file modello-attività: file informatico che riporta i dati previsti per la dichiarazione di una specifica attività, contenente le informazioni indicate dalle regole di cui all'art. 4 sezione 1 del presente Allegato;
- Un file distinta-attività: documento informatico firmato digitalmente, che riporta in formato di stampa le informazioni del modello così come scritte nel file-pratica.
- Allegati alla dichiarazione:
- Eventuali moduli aggiuntivi: documenti informatici da allegare a particolari adempimenti, sottoscritti digitalmente;
- Eventuali documenti allegati: documenti informatici previsti per alcuni adempimenti, es. copia autentica dell'atto, sottoscritti digitalmente.

La collezione di file che compongono la pratica è raggruppata in un unico file compresso secondo il formato "ZIP" secondo le specifiche della RFC 1950 e successive integrazioni.

2. Nomi standard dei file

In base al paragrafo precedente, ogni pratica SUAP è strutturata in file, il cui nome è definito come segue.

Ogni pratica informatica ha un codice indicato come codice pratica nella forma:

"-" dove - è il codice dell'impresa o di colui che ricoprirà il ruolo di legale rappresentante della stessa se l'impresa medesima non è ancora costituita

- i successivi 13 caratteri rappresentano la "date-time" in cui la pratica è stata predisposta, secondo le seguenti convenzioni:

GG giorno (valori compresi tra 01 e 31)

MM mese (valori compresi tra 01 e 12)

AAAA .. anno (valori compresi tra 2008 e 9999)

HH ora (valori compresi tra 00 e 23)

MM minuto (valori compresi tra 00 e 59)

Ogni pratica informatica ha un nome file standard: ".SUAP.zip"

In base a quanto previsto al paragrafo 1 la pratica è composta dai seguenti file, denominati come segue:

- Un file modello-riepilogo (obbligatorio), file informatico in formato xml con nome: ". SUAP.xml"
- Un file distinta-del-modello-riepilogo (obbligatorio), documento in formato PDF/A o altro formato indicato dal gruppo tecnico, con firma digitale: ". SUAP.PDF.P7M"
- Un file modello-attività, file informatico in formato xml con nome: ".MDA.xml"
- Un file distinta-del-modello-attività (obbligatorio), documento in formato PDF/A o altro formato indicato dal gruppo tecnico, con firma digitale: ". MDA.PDF.P7M"
- Eventuali allegati: "..PDF.P7M"

3. Il formato del modello-riepilogo

Il modello è composto dai seguenti riquadri:

1. Ufficio destinatario
2. Informazioni anagrafiche dell'impresa che invia l'istanza
3. Oggetto della comunicazione
4. Procura speciale - dati e dichiarazioni (solo in caso di delega)
5. Estremi del dichiarante (titolare, legale rappresentante, notaio, intermediario, delegato)
6. Domicilio elettronico (Posta Elettronica Certificata) dell'impresa dove notificare le ricevute previste dalla procedura amministrativa
7. Elenco dei documenti informatici allegati (riquadro ripetitivo per ogni file presente nella pratica)
8. Estremi di protocollazione e versione tracciato

Il formato XML del modello è pubblicato nel Portale.

4. La presentazione a stampa del modello-riepilogo



Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

Il fac-simile con la rappresentazione grafica del modello è pubblicato nel Portale in formato PDF/A o altro formato indicato dal gruppo tecnico.

5. Invio della pratica telematica

La pratica SUAP è trasmessa al Portale o al sito istituzionale del SUAP tramite Web Browser, previa autenticazione informatica secondo le modalità previste dal CAD, ovvero in allegato ad un messaggio PEC indirizzato alla casella PEC individuata da ciascun SUAP e pubblicata nel Portale.

In caso di utilizzo di PEC: il contenuto del messaggio PEC avrà il seguente formato:

- Nell'oggetto del messaggio i seguenti campi: "SUAP: - impresa> - "

- Nel corpo del messaggio i seguenti campi:

"SUAP: "

"Pratica: "

"Impresa: - "

"Richiesta "

- In allegato: Il file di pratica SUAP (".SUAP.zip") previsto ai paragrafi precedenti.

Il campo potrà assumere i valori pubblicati nel Portale nell'ambito delle specifiche tecniche. A titolo di esempio : "richiesta", "esito", "domanda"

6. Invio della pratica telematica tra pubbliche amministrazioni

La pratica SUAP è trasmessa via SPC o, nelle more della definizione degli accordi di servizio, tramite PEC, secondo le specifiche descritte all'articolo 10 del presente allegato.

Articolo 6

(Risposte telematiche di un SUAP)

Ai sensi dell'art. 4, comma 1 del regolamento, il SUAP assicura una risposta telematica alla pratica ricevuta secondo i termini previsti per i singoli procedimenti amministrativi di competenza.

1. Ricevute telematiche

La ricevuta di pratica SUAP, anche ai sensi dell'art. 5, comma 4, del regolamento è emessa in modalità automatica dal Portale o dal sito istituzionale del SUAP tramite Web Browser, previa autenticazione informatica e secondo le modalità previste dal CAD, ovvero dalla casella PEC del SUAP, ed è firmata digitalmente dal responsabile del procedimento o dal responsabile del SUAP.

In caso di utilizzo di PEC: il contenuto del messaggio PEC avrà il seguente formato:

- Nell'oggetto del messaggio i seguenti campi:

"SUAP: - -"

- Nel corpo del messaggio i seguenti campi:

"Pratica: SUAP>"

"Protocollo "

Il messaggio è composto di allegati descritti nel seguito.

La ricevuta è composta da un file XML nominato "SUAP-ricevuta.xml" che riporta:

- Ufficio ricevente

- Informazioni anagrafiche dell'impresa che invia l'istanza

- Oggetto della comunicazione

- Estremi del dichiarante

- Elenco dei documenti informatici allegati

- Estremi del responsabile del procedimento

- Estremi di protocollazione

Il formato XML della ricevuta di pratica SUAP è pubblicato nel Portale.

La ricevuta di pratica SUAP è inoltre completata dalla sua rappresentazione a stampa in formato PDF/A o altro formato indicato dal gruppo tecnico, secondo il fac-simile riportato nel Portale. Tale documento è il file a cui è apposta la firma digitale.

Nelle more del rilascio automatico di una ricevuta di protocollo sottoscritta dal responsabile del procedimento, da inviare tra-

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

mite PEC, si riterrà valida, ai fini della decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 5 commi 4 lettera b) e 6 del regolamento, la ricevuta di avvenuta consegna rilasciata dal provider di PEC.

2. Altre comunicazioni

Le comunicazioni e i provvedimenti relativi alla pratica SUAP, ai sensi dell'art. 5, comma 6, del regolamento, sono resi accessibili dal Portale o dal sito istituzionale del SUAP tramite Web Browser, previa autenticazione informatica secondo le modalità previste dal CAD, ovvero inviati dalla casella PEC del SUAP, e sono firmati digitalmente dal responsabile del procedimento o dal responsabile del SUAP.

In caso di utilizzo di PEC: il contenuto del messaggio PEC avrà il seguente formato:

- Nell'oggetto del messaggio i seguenti campi:

"SUAP: - -"

- Nel corpo del messaggio i seguenti campi:

"Pratica: SUAP> "

"Protocollo "

La comunicazione è composta da un file XML nominato "SUAP-comunicazione.xml" che riporta:

- Ufficio emittente
- Destinatario, cioè l'impresa che ha inviato l'istanza
- Destinatario per conoscenza, cioè il dichiarante
- Oggetto della comunicazione
- Testo della comunicazione/provvedimento
- Estremi del responsabile del procedimento
- Estremi di protocollazione

Il formato XML della comunicazione è pubblicato nel Portale.

La comunicazione è inoltre completata dalla sua rappresentazione a stampa in formato PDF/A o altro formato indicato dal gruppo tecnico, secondo il fac-simile riportato nel Portale. Tale documento è il file a cui è apposta la firma digitale.

Articolo 7

(Gestione telematica dei procedimenti nel sito istituzionale del SUAP)

Ai sensi dell'articolo 2 comma 2 del regolamento il SUAP riceve domande, dichiarazioni e comunicazioni esclusivamente in modalità telematica.

1. Protocollo Informatico

Le comunicazioni al SUAP sono protocollate secondo la disciplina del protocollo informatico. Il SUAP può utilizzare il protocollo informatico dell'ente, mediante assegnazione in una specifica area organizzativa.

2. Ricevute e comunicazioni telematiche

Le ricevute e le altre comunicazioni rispettano le specifiche dell'articolo 6 del presente allegato.

3. Accesso alle pratiche presentate

Ai sensi del art 4, comma 3, punto b) del regolamento, il sito istituzionale del SUAP rende disponibile tramite Web Browser un'area riservata ad ogni utente al fine della gestione delle pratiche telematiche.

L'utente accede all'area riservata tramite autenticazione informatica secondo le modalità previste dal CAD.

Dall'area riservata sarà possibile consultare informazioni sullo stato avanzamento della pratica SUAP e accedere alle informazioni previste dall'art 4, comma 3, punto b del regolamento.

Articolo 8

(Gestione telematica dei procedimenti nel Portale nei casi di delega alla Camera di Commercio)

Ai sensi dell'articolo 4, commi 10 e 11, del regolamento la camera di commercio può essere delegata dal comune per l'esercizio del SUAP.

1. Protocollo Informatico

Le comunicazioni al SUAP sono protocollate secondo la disciplina del protocollo informatico. Il SUAP gestito dalla camera di commercio può utilizzare il protocollo informatico dell'ente camerale, mediante assegnazione in una specifica area organizzativa.



Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

2. Ricevute e comunicazioni telematiche

Le ricevute e le altre comunicazioni rispettano le specifiche dell'articolo 6 del presente allegato.

3. Accesso alle pratiche presentate

Ai sensi del art 4, comma 3, punto b) del regolamento, il Portale rende disponibile tramite Web Browser un'area riservata ad ogni utente al fine della gestione delle pratiche telematiche.

L'utente accede all'area riservata tramite autenticazione informatica secondo le modalità previste dal CAD.

Dall'area riservata sarà possibile consultare informazioni sullo stato avanzamento della pratica SUAP e accedere alle informazioni previste dall'art 4, comma 3, punto b del regolamento.

Articolo 9

(SCIA contestuale alla comunicazione unica)

Ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del regolamento è prevista la presentazione di SCIA contestuale alla comunicazione unica. La comunicazione unica è quindi integrata secondo quanto di seguito previsto.

1. Estensioni al modello di comunicazione unica

Il modello previsto per la comunicazione unica è integrato con la possibilità di allegazione dei documenti della SCIA e della indicazione del SUAP destinatario della pratica.

2. Trasmissione al SUAP

La SCIA e relativi documenti allegati nella comunicazione unica sono trasmessi dall'ufficio del registro delle imprese competente via SPC o, nelle more della definizione degli accordi di servizio, alla casella PEC individuata da ciascun SUAP e pubblicata nel Portale.

In caso di utilizzo di PEC: il contenuto del messaggio PEC avrà il seguente formato:

- Nell'oggetto del messaggio i seguenti campi:

"RI: - - "

- Nel corpo del messaggio i seguenti campi:

"SUAP: "

"Pratica: "

"Impresa: - "

"Protocollo RI "

- In allegato il file del modulo SCIA, gli altri allegati necessari al SUAP ed un file "SUAPRI.xml" con le informazioni previste nel corpo del messaggio e con formato definito nel portale nella sezione delle specifiche tecniche.

Articolo 10

(Specifiche tecniche per la cooperazione)

Il presente articolo descrive le caratteristiche del sistema per l'interscambio telematico dei dati tra il SUAP e le pubbliche amministrazioni che devono interagire con il SUAP, anche ai sensi dell'art. 3 comma 2 del regolamento.

Le pubbliche amministrazioni interessate devono adottare la modalità di cooperazione e colloquio telematico al fine di trasmettere con immediatezza al SUAP l'esito e lo stato di avanzamento del procedimento.

Le comunicazioni sono inviate tramite il Sistema Pubblico di Connettività e Cooperazione e, nelle more della definizione dei relativi accordi di servizio, tramite PEC.

- In caso di utilizzo di PEC:

- la trasmissione della domanda o richiesta all'Ente è inoltrata alla casella PEC definita dall'Amministrazione, mediante la casella di PEC del SUAP mittente;

- l'esito della richiesta è inoltrato tramite posta elettronica certificata dall'Amministrazione destinataria alla casella PEC del SUAP mittente;

- ad ogni domanda trasmessa dall'utente al SUAP deve corrispondere, in funzione dei contenuti della richiesta, l'invio di un messaggio di posta certificata ad una o più caselle PEC definite dal sistema di cooperazione.

Il contenuto del messaggio PEC avrà il seguente formato:

- Nell'oggetto del messaggio i seguenti campi:

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160

" - - <DENOMINAZIONE impresa>"

- Nel corpo del messaggio i seguenti campi:

"SUAP: "

"Pratica: "

"Impresa: - "

"Protocollo RI "

"Protocollo Ente: "

"Tipo messaggio: "

- In allegato al messaggio i documenti necessari per la comunicazione ed un file "SUAPENTE.xml" con le informazioni previste nel corpo del messaggio e con formato definito nel portale nella sezione delle specifiche tecniche.

Articolo 11

(Collegamento tra SUAP e Registro Imprese)

Sono definite le specifiche di comunicazione tra SUAP ed il registro imprese ai sensi del art. 4, comma 8 del regolamento.

L'art. 4 comma 9, lettera b) stabilisce che il Registro imprese garantisca ai SUAP competenti il ricevimento di informazioni in merito all'iscrizione ed alle modificazioni dell'impresa nel registro imprese.

A tal fine, il SUAP accederà alle informazioni del registro imprese tramite i servizi resi disponibili dal sistema camerale mediante il sito internet www.impresainungiorno.gov.it oppure con la porta di dominio del registro delle imprese.

Nel caso di accesso alla porta di dominio saranno necessari gli opportuni accordi di servizio previsti dal Sistema Pubblico di Connettività.

L'art. 4, comma 9, lettera d) prevede l'aggiornamento del repertorio delle notizie economiche e amministrative di cui all'articolo 9 del D.P.R. 581/1995 con gli estremi relativi al rilascio delle SCIA o altri atti di assenso rilasciati dal SUAP comunque denominati. A tal fine il SUAP invia il contenuto della SCIA via SPC o, nelle more della definizione degli accordi di servizio, tramite PEC.

In tal caso il contenuto del messaggio PEC avrà il seguente formato:

- Nell'oggetto del messaggio i seguenti campi:

"SUAP: - -"

- Nel corpo del messaggio i seguenti campi:

"SUAP: "

"Pratica: "

"Impresa: - "

"Protocollo: "

"RI: "

"Tipo messaggio: "

- In allegato il file del modulo SCIA ed un file "SUAP-REA.xml" con le informazioni previste nel corpo del messaggio e con formato definito nel portale nella sezione delle specifiche tecniche.

L'art. 4, comma 9, lettera d) prevede lo scambio di informazioni tra il registro imprese e l'anagrafe comunale mediante il sistema INA-SAIA. I gestori dei rispettivi sistemi concordano le modalità tecniche di comunicazione ai fini dell'aggiornamento dei dati dell'anagrafe comunale con il registro imprese.

Articolo 12

(Sicurezza e riservatezza dei collegamenti)

I dati personali oggetto di trattamento devono essere protetti contro il rischio di intrusione mediante l'attivazione di idonei strumenti elettronici, secondo le misure minime di sicurezza per i trattamenti con strumenti elettronici prescritte dal codice per la protezione dei dati personali, decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dal relativo disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza, allegato B.

I collegamenti dei precedenti articoli 8 e 9 sono gestiti tramite SPC e PEC nell'ottemperanza dei requisiti di sicurezza e riservatezza di tali standard e in considerazione delle misure minime previste dal Codice in materia di protezione dei dati perso-

**Segue Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160**

nali. Su valutazione dei singoli enti, i messaggi descritti potranno essere protetti anche tramite l'utilizzo del protocollo SSL o di altre tecniche crittografiche al fine di garantire la riservatezza, e comunque secondo gli standard di sicurezza previsti dall'SPC.

Gli accessi alle banche dati degli enti devono avvenire nel rispetto delle misure minime di sicurezza previste dall'allegato B al Codice per la protezione dei dati personali. Gli utenti dovranno pertanto essere dotati di credenziali di autenticazione che consentano il superamento di una procedura di autenticazione relativa a uno specifico trattamento o a un insieme di trattamenti. Tali accessi saranno autorizzati per le persone definite dagli enti e riconosciute tramite apposita credenziale di autenticazione informatica, quale la Carta Nazionale dei Servizi e la Carta d'identità elettronica, in possesso e uso esclusivo dell'incaricato ed eventualmente associata a un codice identificativo o a una parola chiave, oppure altra forma di autenticazione informatica prevista dal CAD.

L'elenco delle persone autorizzate all'accesso è definito con procedure interne di ciascuna amministrazione.

Al fine di facilitare la gestione delle abilitazioni, il gruppo tecnico di gestione del Portale potrà definire e rendere disponibile un registro informatico dei certificati digitali delle persone autorizzate e i livelli di abilitazione e delega a loro assegnati.

I profili di autorizzazione sono individuati e configurati anteriormente all'inizio del trattamento, in modo da limitare l'accesso ai soli dati necessari per effettuare le operazioni di trattamento. Almeno annualmente il gruppo tecnico di gestione del Portale deve verificare la sussistenza delle condizioni per la conservazione dei profili di autorizzazione.

Articolo 13**(Sistemi di pagamento)**

Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) il Portale consente agli utenti di effettuare il pagamento per i diritti e le imposte relativi ai procedimenti gestiti dal SUAP.

Il sistema di pagamento, immediatamente operativo ai sensi della normativa vigente, si adegua alle regole tecniche di cui all'art. 38 del CAD, qualora applicabili. Il sistema inoltre consente di effettuare i versamenti ai SUAP in modalità telematica relativamente a:

- imposte (imposta di bollo virtuale);*
- tasse di concessione governativa (nazionali e/o regionali);*
- Diritti di segreteria.*

Il Portale fornisce servizi infrastrutturali ("Gateway di Pagamento") per la gestione della logica del flusso dei pagamenti da/verso i circuiti di pagamento, consentendo di interfacciare i diversi sistemi di pagamento e gestire il flusso delle transazioni di pagamento, garantendone l'integrità, la registrazione su appositi log contabili e la successiva rendicontazione e gestione.

Occorre definire, con i vari soggetti coinvolti, modalità condivise per il versamento e la contabilizzazione delle imposte, tasse e diritti di segreteria che gli utenti devono versare in base alle procedure richieste.

Il sistema di pagamento sarà attivato sul Portale fornendo servizi infrastrutturali per il flusso dei pagamenti verso tutti gli attori coinvolti. La quantità delle transazioni previste e la necessità di garantirne l'integrità, la registrazione su appositi log contabili e la successiva rendicontazione e gestione, richiederanno comunque un confronto con le pubbliche amministrazioni interessate.

TITOLO II - Titoli abilitativi

Capo I - Disposizioni generali

Articolo 6 (L)

Attività edilizia libera

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 9, lett. c); legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 7, commi 1 e 2; decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, art. 7, comma 4, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94)

(Articolo sostituito da decreto-legge 25 marzo 2010, n. 40, art. 5, comma 1, convertito, con modificazioni dalla legge 22 maggio 2010, n. 73)

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola. [1] [2]

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di

Note all'art. 6 - comma 1

[1] Il Decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128 all'art. 17, recita: "L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13,00 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinato dall'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni."

[2] Il Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, all'articolo 11, comma 3, recita: "3. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, secondo periodo, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in materia di assimilazione alla manutenzione straordinaria degli interventi di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia, di conservazione, risparmio e uso razionale dell'energia in edifici ed impianti industriali, gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della denuncia di inizio attività di cui agli articoli 22 e 23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune."



*intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al Decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. (*2*)*

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti dispo-

(*2*) N.B.

In Sardegna non si applicano le disposizioni contenute nell'art. 6, commi 1 e 2 del D.P.R. n. 380/2001, bensì quelle di cui all'art. 10, commi 1 e 2, della Legge Regionale 23 ottobre 2009, n. 4.

Legge Regionale 23 ottobre 2009, n. 4

(Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo)

Articolo 10

(Norme sulla semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia)

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agrosilvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a novanta giorni;
- g) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- i) interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), articolo 11, comma 3;
- j) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.

2. Prima dell'inizio degli interventi di cui al comma 1, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

sizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

6. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dai commi 1 e 2;

b) possono individuare ulteriori interventi edilizi, tra quelli indicati nel comma 2, per i quali è fatto obbligo all'interessato di trasmettere la relazione tecnica di cui al comma 4;

c) possono stabilire ulteriori contenuti per la relazione tecnica di cui al comma 4, nel rispetto di quello minimo fissato dal medesimo comma.

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

8. Al fine di semplificare il rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività di cui ai commi 1 e 2, il certificato stesso, ove previsto, è rilasciato in via ordinaria con l'esame a vista. Per le medesime attività, il termine previsto dal primo periodo del comma 2 dell'articolo 2 del regolamento di cui al D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37, è ridotto a trenta giorni.

Articolo 7 (L)

Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Articolo 8 (L)

Attività edilizia dei privati su aree demaniali

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, comma 3)

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del presente testo unico.

Articolo 9 (L)

Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

(legge n. 10 del 1977, art. 4, u.c.; legge n. 457 del 1978, art. 27, u.c.)

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 *(ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42)*, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.



Capo II - Permesso di costruire

Sezione I - Nozione e caratteristiche

Articolo 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire (*3*)

(Legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) (Lettera modificata dall'art. 1, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo

edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

(*3*) N. B.

In Sardegna viene mantenuto il regime concessorio e, con esso, la denominazione del titolo abilitativo quale "concessione edilizia" in quanto espressamente prescritto dalle specifiche normative contenute nel Capo I della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23. Viene mantenuto, inoltre, il regime autorizzatorio, cui solo viene applicato, per effetto della L.R. 16 maggio 2003, n. 5, l'Istituto della dichiarazione di inizio attività (D.I.A.).

Mentre, il regime dell'attività edilizia libera, di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, seppure recepito con l'art. 10 della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4, non ha abrogato né limitato, per quanto riguarda le opere interne, quanto previsto in forme più gravose dall'art. 15 della citata L. R. 11 ottobre 1985, n. 23, che portano ad assimilarlo a quello delineato dalla legislazione statale per la denuncia di inizio attività.

Per quanto precede, pertanto, si può affermare che in Sardegna, fatta salva l'attività edilizia libera di cui al summenzionato art. 10 della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4, i titoli abilitativi all'attività edilizia risultano rappresentati:

- dalla concessione edilizia (v. art. 3 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23);
- dall'autorizzazione edilizia (v. art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 così come sostituito dall'art. 1 della L.R. 16 maggio 2003, n. 5) che, in alcuni casi (v. art. 14-bis della L.R. n. 23/1985, così come aggiunto dall'art. 2 della L. R. 16 maggio 2003, n. 5), può essere sostituita dalla dichiarazione di inizio attività;
- dalla relazione di asseverazione per la realizzazione di opere interne e anche dall'attività edilizia libera per i casi di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 15 della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23 ed al comma 2 dell'art. 1 della L. R. 16 maggio, n. 5.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 13

(Opere soggette ad autorizzazione)

1. (Comma sostituito dall'art. 1 della L.R. 16 maggio 2003, n. 5) Sono soggetti ad autorizzazione comunale i seguenti interventi, previo parere del solo Ufficio tecnico comunale:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Segue L. R. 11 Ottobre 1985, n. 23 - artt. 13, 14-bis e 15

in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) muri di cinta e cancellate;

d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;

e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;

f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

i) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;

l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;

m) le opere oggettivamente precarie e temporanee;

n) i pergolati e i grigliati;

o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;

p) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale.

2. (Comma sostituito dall'art. 1 della L.R. 16 maggio 2003, n. 5) Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

3 - 5. (Omissis) . . .

Articolo 14-bis

(Denuncia di inizio attività)

(Articolo aggiunto dall'art. 2 della L.R. 16 maggio 2003, n. 5)

1. È data facoltà di attivare gli interventi di cui all'articolo 13, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p) del comma 1, anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi.

2. L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al comma 1, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 14 della presente legge.

3. La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

4. Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi comunali in materia di procedimento.

Articolo 15

(Opere interne)

1. Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.

2. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche nella sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal decreto assessoriale di cui all'art. 4 della L.R. 19 maggio 1981, n. 17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

3. Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da com-



Articolo 11 (L)

Caratteristiche del permesso di costruire

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, commi 1, 2 e 6; legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39, comma 2, come sostituito dall'art. 2, comma 37, della legge 23 dicembre 1996, n. 662)

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Articolo 12 (L)

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

(art. 4, comma 1, legge n. 10 del 1977; art. 31, comma 4, legge n. 1150 del 1942; art. unico legge 3 novembre 1952, n. 1902)

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato

sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Articolo 13 (L)

Competenza al rilascio del permesso di costruire

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, comma 1; D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109; legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater)

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
2. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Articolo 14 (L)

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater, introdotto dall'art. 16 dalla legge 6 agosto 1967, n. 765; d.lgs. n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lett. b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto

Segue L. R. 11 Ottobre 1985, n. 23 - artt. 13, 14-bis e 15

persi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

4. Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da lire 200.000 a lire 1.000.000.

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. (*4*)

(*4*) N.B.

Tutti i richiami ed i rinvii al D. M. 2 aprile 1968, n. 1444, rinvenibili nel D.P.R. n. 380/2001 devono essere riferiti alle corrispondenti previsioni poste dal D. A. EE.LL. 20 dicembre 1983, n. 2266/U, che si riporta di seguito.

Decreto Assessoriale EE. LL. 20 dicembre 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)

Articolo 1

(Campo di applicazione)

Le disposizioni che seguono si applicano a tutti gli strumenti urbanistici dei comuni della Sardegna in conformità al dispositivo dell'Articolo 5 della L. R. 19 maggio 1981, n. 17.

Articolo 2

(Classificazione dei comuni)

Ai fini del presente decreto i comuni della Sardegna sono ripartibili, in funzione della popolazione residente e di quella prevista dallo strumento urbanistico generale, nelle seguenti quattro classi:

- Classe I - comuni con oltre 20.000 abitanti;
- Classe II - comuni da 10.000 a 20.000 abitanti;
- Classe III - comuni da 2.000 a 10.000 abitanti;
- Classe IV - comuni sino a 2.000 abitanti.

Articolo 3

(Zone territoriali omogenee)

Sono considerate zone territoriali omogenee ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765:

Zone A - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale.

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli aggiornamenti stessi.

Zone B - Completamento residenziale.

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10 per cento di quella complessivamente realizzabile, nei comuni di III e di IV classe, ed al 20 per cento negli altri comuni.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq. in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standard urbanistici.

Zone C - Espansione residenziale.

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino identificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

Zone D - Industriali, artigianali e commerciali.

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasfor-

**Segue D. A. EE. LL. 20 dicembre 1983, n. 2266/U**

mazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

Zone E - Agricole.

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Zone F - Turistiche.

le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Zone G - Servizi generali.

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Zone H - Salvaguardia.

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un parti-speleologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

Articolo 4**(Limiti di densità edilizia per le diverse zone)**

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, il parametro di 100 mc ad abitante per zone A, B e C, dei quali:

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per i servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10 mc per servizi pubblici;

Il parametro di 60 mc ad abitante per le zone F dei quali:

- 50 mc per residenza;
- 10 mc per servizi pubblici.

Per le zone F costiere la capacità insediativa massima, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico comunale, è calcolata sulla fruibilità ottimale del litorale determinata secondo i seguenti parametri:

- 2 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza superiore a 50 mt;
- 1,5 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza compresa tra 50 e 30 mt;
- 1 posto-bagnante/ml per costa sabbiosa in cui la fascia abbia una larghezza inferiore a 30 mt;
- 0,5 posti-bagnante/ml per costa rocciosa.

Almeno il 20 per cento della capacità insediativa così ottenuta deve essere riservato ad attrezzature alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici a rotazione d'uso.

Nelle zone B e C per gli interventi edificatori ammessi dagli strumenti urbanistici, i volumi possono essere compiuti assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano naturale di campagna sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35 per cento. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 per cento o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35 per cento, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadro di mt 12 di lato.

Nelle zone F turistiche ed in quelle E agricole a distanza inferiore a metri mille dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, di altezza inferiore a mt 2,40.

Gli indici massimi di fabbricabilità per le singole zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

Zone A

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Segue D. A. EE. LL. 20 dicembre 1983, n. 2266/U

Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero.

Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni il seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona.

Zone B

Comuni della I e II classe: indice fondiario massimo: 7,00 mc/mq.

Comuni della III e IV classe: indice fondiario massimo 5,00 mc/mq.

Qualora nelle zone B le previsioni dello strumento urbanistico generale consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti di densità fondiaria quando non eccedano il 70 per cento del volume preesistente.

Zone C

Comuni della I e II classe: indice territoriale massimo: 1,50 mc/mq.

Comuni della III e IV classe: Indice territoriale massimo 1,00 mc/mq.

Zone E

L'indice fondiario massimo è stabilito in:

a) 0,03 mc/mq per le residenze:

b) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendali quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a:

- 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee nelle isole di La Maddalena, San Pietro e S. Antioco, quando lo strumento urbanistico ne preveda la possibilità, tale indice può essere elevato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq.

- 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine E.N.E.L., centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto b) potrà essere elevato fino a 0,50 mc/mq in presenza di particolari esigenze aziendali, pur che le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt 500 per i comuni di II, III e IV classe e di mt 1.000 per i comuni di I classe.

Per i punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti e ad attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt 500 per i comuni di II, III e IV classe, e mt 2.000 per i comuni di I classe, salvo diversa deliberazione del Consiglio comunale. Tali limiti di distanza non si applicano nelle isole di La Maddalena, San Pietro e S. Antioco.

Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli Enti locali, sentita la Commissione urbanistica regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Zone F

È prescritto l'indice (ordinario massimo di 0,75 mc/ mq. (*))

Zone G

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica.

Zone H

È prescritto l'indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq con possibilità di deroga, ai sensi dell'Articolo 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

Con tale procedura, nel caso di zone H costiere possono essere consentiti anche insediamenti, attrezzature ed impianti privati, destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici, sempreché lo strumento urbanistico non preveda zone specifiche per tali insediamenti.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante.



Segue D. A. EE. LL. 20 dicembre 1983, n. 2266/U

(*) N.B. L'art. 6 della L.R. 25 novembre 2004, n. 8 ha stabilito che il dimensionamento ammissibile delle volumetrie degli insediamenti turistici nelle Zone "F" non deve essere superiore al 50% di quello consentito con l'applicazione dei parametri massimi per le medesime Zone "F" dal presente D.A.EE.LL. n. 2266/U-1983.

Articolo 5

(Limiti di altezza dei fabbricati e di distanza tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata)

Le altezze massime degli edifici e le distanze minime tra pareti prospicienti, per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come segue:

Zone A

Per le operazioni di risanamento non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Zone B

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi.

Le pareti finestrate degli edifici devono rispettare, da qualsiasi corpo di fabbrica, le seguenti distanze minime:

- Comuni della classe I e II: mt 10;
- Comuni della classe III e IV: mt 8.

È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a mt 24 per i comuni della I e II classe, e a mt 20 per quelli della III e IV classe, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del Codice civile.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice civile.

Edifici ricadenti in altre zone

Le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici, in redazione alle distanze dei fabbricati.

Per le zone contigue o in diretto rapporto visuali con zone "A", le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone "A" predette.

È prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere superiore a mt 5 per i comuni di I e II classe e a mt. 4 per quelli di III e IV classe.

Nelle porzioni di zone C già compromesse, ove lo Stato di fatto non consenta il rispetto delle distanze predette, possono trovare applicazione le disposizioni relative alle zone B sulle distanze e sulle altezze.

Per tutte le zone omogenee diverse dalla zona A e dalla zona B è obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M. 1° aprile 1968 n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione di quelle concernenti le strade comunali di interesse locale, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi comuni o tra centro abitato e frazione o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici, o tra centri abitati e insediamenti industriali.

Le predette norme si applicano inoltre alle strade di circonvallazione o a scorrimento veloce.

Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt 6.

Segue D. A. EE. LL. 20 dicembre 1983, n. 2266/U

Articolo 6

(Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio)

Salvo quanto stabilito dal successivo Articolo 7, dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o da insediare la seguente minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie:

- Comuni della I e II classe: mq 18,00 per abitante;
- Comuni della III e IV classe: mq 12,00 per abitante.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo:

- Comuni della I e II classe: mq 4,50;
- Comuni della III e IV classe: mq 4,00.

b) Aree per attrezzature di interesse comune (S2); religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P. T., protezione civile, ecc.) ed altre:

- Comuni della I, II, III e IV classe: mq 2,00.

c) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3):

- Comuni della I e II classe: mq 9,00;
- Comuni della III e IV classe: mq 5,00.

d) Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'Articolo 18 della L. 765 (S4); tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli:

- Comuni della I e II classe: mq 2,50;
- Comuni della III e IV classe: mq 1,00.

Per i comuni della classe IV, previa dimostrazione della sufficienza dei servizi esistenti relativi all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici possono ridursi soltanto a quelli alle lettere c) e d).

Articolo 7

(Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee)

La quantità minima di spazi, definita nel precedente articolo in via generale, è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilito in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1) Zone A e B

L'Amministrazione Comunale qualora dimostri l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e dalle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui al precedente Articolo 6, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Quando sia dimostrata l'impossibilità, detratta i fabbisogni comunque già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

2) Zone C

Deve essere assicurata integralmente, attraverso la predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, la quantità minima di spazi di cui all'Articolo 6.

3) Zone F

Il 50 per cento della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60 per cento di tali aree devono essere pubbliche.



Articolo 15 (R)

Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, commi 3, 4 e 5; legge 17 agosto 1942 n. 1150, art. 31, comma 11)

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo

22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Sezione II - Contributo di costruzione

Articolo 16 (L)

Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. (Comma modificato dall'art. 1, comma 1, lett. c), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301) La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.^[3] A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio

Segue D. A. EE. LL. 20 dicembre 1983, n. 2266/U

Articolo 8

(Rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi)

I rapporti massimi di cui all'articolo 17 della L. 6 agosto 1967 n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

- 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10 per cento dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno metà destinata a parcheggi.

Nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio.

Articolo 9

(Disposizioni finali)

Le disposizioni che precedono sostituiscono integralmente quelle contenute nei D.P.G.R. 1° agosto 1977 n. 9743-271, D.P.G.R. 4 dicembre 1978 n. 144 e D.P.G.R. 25 novembre 1980 n. 104.

Il presente decreto verrà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione autonoma della Sardegna ed entrerà in vigore il giorno della sua pubblicazione.

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

1994, n. 109, e successive modificazioni, (ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163) con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

7-bis. (Comma aggiunto dall'art. 40, comma 9, della Legge 1 agosto 2002, n. 166) Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cave-

di multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni. ^[4]

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione

Note all'art. 16

[3] Per l'eventuale rateizzazione si veda l'articolo 47 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

[4] Fra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse, ai sensi dell'articolo 86, comma 3, del D.Lgs. 1 agosto 2003, n. 259: "Le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88, sono assimilate ad ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16, comma 7, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, pur restando di proprietà dei rispettivi operatori, e ad esse si applica la normativa vigente in materia."



edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6 (*ndr: è un refuso, leggasì comma 9*).

Articolo 17 (L)

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

(Legge 28 gennaio 1977 n. 10, artt. 7, comma 1; 9; d.l. 23 gennaio 1982, n. 9, artt. 7 e 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94; legge 24 marzo 1989, n. 122, art. 11; legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 1; legge 662 del 1996, art. 2, comma 60)

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. *(N.B. L'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 è stato abrogato dall'articolo 1, comma 5, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99; si vedano ora l'articolo 1, comma 1 del medesimo decreto legislativo n. 99/2004 e l'articolo 2135 del codice civile)* Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'ener-

gia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Articolo 18 (L)

Convenzione-tipo

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 8; legge 17 febbraio 1992, n. 179, art. 23, comma 6)

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Articolo 19 (L)

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 10)

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Sezione III - Procedimento

Articolo 20 (R)

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

(D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 1, 2, 3 e 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti,

dagli altri documenti previsti dalla parte II, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo



29 ottobre 1999, n. 490.

7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14.

10-bis. (Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. d), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301) Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Articolo 21 (R)

Intervento sostitutivo regionale (*5*)

(D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 5 e 6, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493)

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo 20, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio di cui all'articolo 13, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

(*5*) N.B.

In Sardegna non può essere applicata la disposizione di cui all'art. 21 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto su di essa prevale quanto prescritto dall'articolo 4 della L. R. 1 luglio 1991, n. 20, dal quale viene disciplinato l'intervento sostitutivo regionale.

Legge Regionale 1 luglio 1991, n. 20

(Norme integrative per l'attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente: "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale")

Articolo 4

(Mancata determinazione sulla domanda di concessione da parte del Sindaco)

1. Nel caso in cui, trascorsi 60 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti, il Sindaco non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, per l'intervento sostitutivo.

2. Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita il Sindaco a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.

3. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia.

Capo III - Denuncia di inizio attività

(Dicitura modificata da decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, art. 49, comma 4-bis, convertito, con modificazioni, da legge 30 luglio 2010, n. 122) ()*

Articolo 22 (L)

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività (*6*)
(decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 7 e 8, convertito, con modificazioni, da legge 4 dicembre 1993, n. 493, come modificato dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669; decreto-legge 25 marzo 1997, n. 67, art. 11, convertito, con modifiche, dalla legge 23 maggio 1997, n. 135; decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, in particolare articolo 34 e seguenti e articolo 149 - ora D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, rispettivamente art. 29, art. 135, sostituito dall'art. 2 del decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 63 - e art. 143, sostituito dall'art. 2 del decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 62)

(Articolo sostituito dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, art. 1, comma 1, lett.e)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività(*) gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività(*) le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività(*):
 - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi

negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività(*), diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

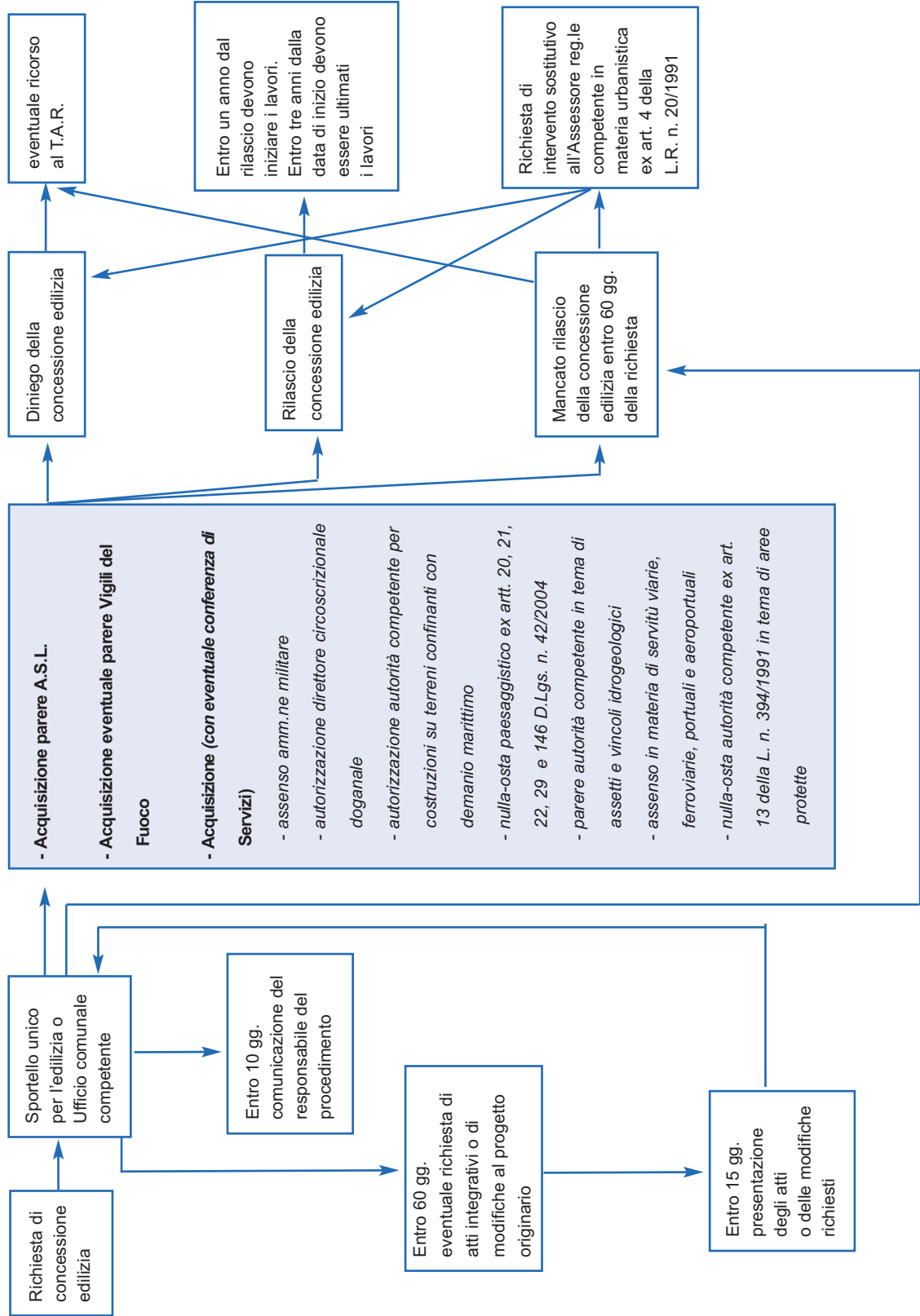
6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42).

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

(*) (Dicitura modificata dal decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, art. 49, comma 4-bis, convertito, con modificazioni, da legge 30 luglio 2010, n. 122)



ATTIVITA' EDILIZIA ORDINARIA



Articolo 23 (L comma 3 e 4 - R comma 1, 2, 5, 6 e 7)

Disciplina della denuncia di inizio attività

(Legge 24 dicembre 1993, n. 537, art. 2, comma 10, che sostituisce l'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241; decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 8-bis, 9, 10, 11, 14, e 15, come modificato dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del d.l. 31 dicembre 1996, n. 669)

(*6*)

(Articolo sostituito dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, art. 1, comma 1, lett.e)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti

urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una confe-

(*6*) N. B.

In via generale, i disposti di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, ed all'articolo 23, sono da intendersi sostituiti da quanto contenuto nell'art. 49, comma 4-bis, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 sopra riportato, mentre, invece, rimangono applicabili le disposizioni di cui al comma 3 e seguenti del detto art. 22. Inoltre, per le citate norme oggetto di sostituzione, sulla base di quanto stabilito nello stesso art. 49, comma 4-ter, del medesimo decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, sono da intendersi sostituite le diciture "denuncia di inizio attività" con "segnalazione certificata di inizio attività" e "D.I.A." con "S.C.I.A.". A tal fine si consiglia anche la consultazione della nota prot. MSN 0001340 P- dell'Ufficio legislativo del Ministero per la Semplificazione Normativa in data 16 settembre 2010.

Poiché il disposto di cui al menzionato art. 49, comma 4-bis, sulla base del contenuto del successivo comma 4-ter, "attiene alla tutela della concorrenza ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera e), della Costituzione, e costituisce livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali ai sensi della lettera m) del medesimo comma", appare evidente che la disciplina regionale di settore di cui all'art. 14-bis della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23 così come aggiunto dall'art. 2 della L.R. 16 maggio 2003, n. 5, all'art. 1, commi da 16 a 30 della L.R. 5 marzo 2008, n. 3 e successive modificazioni ed integrazioni nonché alla L.R. 23 ottobre 2009, n. 4, opera solo per le parti non in contrasto con le disposizioni statali summenzionate.

Per quanto riguarda la parte non modificata dell'articolo 22, poiché in Sardegna le fattispecie ammesse all'istituto della denuncia di inizio attività (D.I.A.) sono quelle previste dall'art. 13 della medesima L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, così come modificato dall'art. 1 e dal primo comma dell'articolo 2 della citata L. R. 16 maggio 2003, n. 5, dall'art. 1, commi da 16 a 30 della L.R. 5 marzo 2008, n. 3 e successive modificazioni ed integrazioni nonché dalla L.R. 23 ottobre 2009, n. 4, si ritiene che, sulla base delle competenze attribuite alla Regione, siano prevalenti le prescrizioni regionali su quelle statali.

Infine, si rammenta che temporaneamente e fino al 22 aprile 2011, per gli interventi ammissibili possono trovare applicazione le prescrizioni contenute nella L.R. 23 ottobre 2009, n. 4 che, insieme alle altre normative regionali richiamate, si riporta di seguito.



renza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. (Comma modificato dall'art. 1, comma 558, della legge 30 dicembre 2004, n. 311) Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5.

(In virtù di quanto disciplinato dal D.L. 31 maggio 2010, n. 78, art. 49, comma 4-ter, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010 si riporta il novellato articolo 19 della L. 241/1991)

Legge 7 agosto 1990, n. 241

(Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi)

Articolo 19

(Segnalazione certificata di inizio attività - Scia)

(Articolo sostituito da D. L. 31 maggio 2010, n. 78, art. 49, comma 4-bis, convertito con modificazioni, da legge 30 luglio 2010, n. 122)

Ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, è sostituito da una segnalazione dell'interessato, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli imposti dalla normativa comunitaria. La segnalazione è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 14-bis

(Denuncia di inizio attività)

(articolo aggiunto da L.R. 16 maggio 2003, n. 5, art. 2)

1. È data facoltà di attivare gli interventi di cui all'articolo 13, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p) del comma 1, anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi.

2. L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al comma 1, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 14 della presente legge.

3. La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese di cui all'articolo 38, comma 4, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al primo periodo; tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di cui al presente comma, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente.

3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies

e 21-nonies (della legge 7 agosto 1990, n. 241 - n.d.r.). In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali di cui al comma 6, nonché di quelle di cui al capo VI del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al primo periodo.

4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al primo periodo del comma 3, all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

5. Il presente articolo non si applica alle attività economiche a prevalente carattere finanziario, ivi comprese quelle regolate dal testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e dal testo unico in materia di intermediazione finanziaria di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. Ogni controversia relativa all'applicazione del presente articolo è devoluta alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo. Il relativo ricorso giurisdizionale, esperibile da qualunque interessato nei termini di legge, può riguardare anche gli atti di assenso formati in virtù delle norme sul silenzio assenso previste dall'articolo 20.

6. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredate la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 è punito con la reclusione da uno a tre anni".

Segue L. R. 11 Ottobre 1985, n. 23 - art. 14-bis

acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

4. Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi comunali in materia di procedimento.

Legge Regionale 5 marzo 2008, n. 3

(Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione. Legge Finanziaria 2008)

Articolo 1

(Disposizioni di carattere finanziario)

Commi da 1 a 15 . . . *Omissis*

16. Al fine di razionalizzare e semplificare le procedure amministrative inerenti il sistema produttivo la Regione promuove l'attivazione presso i comuni anche in forma associata dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP). Il SUAP è responsabile di tutti i procedimenti amministrativi relativi alle attività economiche e produttive di beni e servizi e di tutti i procedimenti amministrativi inerenti alla realizzazione, all'ampliamento, alla cessazione, alla riattivazione, alla localizzazione e alla riloca-



Segue L. R. 5 marzo 2008, n. 3 - art. 1 - commi da 16 a 30

lizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.

17. A tal fine sono da intendersi:

- a) per SUAP: lo Sportello unico per le attività produttive;
- b) per comuni: i comuni in forma singola o associata che istituiscono il SUAP;
- c) (*Lettera sostituita da legge regionale 21 giugno 2010, n. 11, art. 1, comma 2*) per impianti produttivi: gli insediamenti relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, ogni attività imprenditoriale di edilizia residenziale, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazione."

18. L'Ufficio regionale SUAP è l'interlocutore regionale nel procedimento unico. In particolare, l'ufficio:

- a) riceve dal SUAP ogni comunicazione destinata alla Regione e provvede ad inoltrare agli uffici regionali competenti gli atti e i documenti del procedimento unico;
- b) invia ogni comunicazione della Regione destinata al SUAP;
- c) fornisce assistenza al SUAP in merito alla corretta attuazione della normativa regionale in materia.

19. In caso di mancata attivazione del SUAP i comuni designano l'ufficio competente a ricevere le comunicazioni e a svolgere le attività previste dalle presenti disposizioni.

20. Le richieste e le dichiarazioni di cui sopra e le dichiarazioni di inizio attività previste dall'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), sono presentate al SUAP del comune nel cui territorio è situato l'impianto produttivo. Le altre amministrazioni, compresa quella regionale, dichiarano l'irricevibilità delle richieste e delle dichiarazioni loro presentate se di competenza del SUAP. Quando è necessario provvedere all'integrazione della documentazione presentata e a qualsiasi comunicazione all'impresa, le amministrazioni formulano idonea richiesta al SUAP, che provvede entro sette giorni a contattare l'interessato. Sono fatti salvi gli effetti delle leggi speciali che dispongono diversamente.

21. Il procedimento unico inizia con la presentazione al SUAP competente per territorio di una dichiarazione autocertificativa da parte dell'impresa che attesta la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per la realizzazione dell'intervento, corredata degli elaborati progettuali, da presentarsi, a pena di irricevibilità, anche su supporto informatico, e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile. La dichiarazione di conformità concerne, in particolare, gli aspetti edilizi e urbanistici, gli aspetti attinenti ai pareri igienico-sanitari e quelli in materia di sicurezza previsti dalle leggi vigenti. In relazione ai procedimenti di competenza della Regione, la Giunta regionale individua i contenuti specifici della dichiarazione autocertificativa e approva il modulo unico per la presentazione della dichiarazione. La presentazione della dichiarazione determina, in base ai presupposti disciplinati dai commi successivi, rispettivamente:

- a) l'immediato avvio dell'intervento;
- b) l'indizione di una conferenza di servizi prima dell'avvio dell'intervento.

22. Contestualmente alla presentazione della dichiarazione autocertificativa, il SUAP rilascia una ricevuta che, unitamente alla documentazione prevista nel comma 20, costituisce, decorsi venti giorni dalla data di presentazione, sia titolo autorizzatorio per l'immediato avvio dell'intervento dichiarato che titolo edilizio. La dichiarazione autocertificativa, corredata degli elaborati progettuali e della dichiarazione di conformità del progetto alla normativa applicabile, è resa con le seguenti modalità:

- a) dal progettista dell'impianto o dell'intervento dichiarato, munito di idonea assicurazione per la responsabilità professionale, quando la verifica di conformità non comporta valutazioni discrezionali;
- b) da un ente tecnico accreditato quando la verifica in ordine a tale conformità comporta valutazioni discrezionali.

Entro il termine di sette giorni dalla presentazione della dichiarazione, il SUAP può richiedere l'integrazione degli atti o dei documenti necessari ai fini istruttori.

Qualora occorranza chiarimenti circa il rispetto delle normative tecniche e la localizzazione dell'impianto, il SUAP, d'ufficio, ovvero su richiesta dell'interessato, convoca, entro i quindici giorni successivi alla presentazione della dichiarazione, una riunione, anche per via telematica, fra i soggetti interessati e le amministrazioni competenti. Qualora al termine della riunione sia raggiunto un accordo, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, sulle caratteristiche dell'impianto, il relativo verbale vincola le parti, integrando il contenuto delle domande e degli atti di controllo.

La richiesta di integrazioni e la convocazione della riunione non comportano l'interruzione dell'attività avviata.

23. Il SUAP trasmette per via telematica, entro due giorni lavorativi, la dichiarazione autocertificativa e la documentazione allegata alle amministrazioni competenti per i singoli endoprocedimenti, comunque denominati.

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Segue L. R. 5 marzo 2008, n. 3 - art. 1 - commi da 16 a 30

Ciascuna amministrazione conserva la documentazione relativa alle pratiche avviate presso il SUAP per la parte di propria competenza. Gli uffici regionali e gli enti terzi coinvolti nel procedimento assicurano, per gli adempimenti di loro competenza, il pieno rispetto dei termini prescritti dalla normativa vigente dando priorità, se necessario, alle pratiche istruite all'interno dell'ufficio SUAP.

24. L'immediato avvio dell'intervento è escluso quando la verifica di conformità della dichiarazione autocertificativa comporta valutazioni discrezionali da parte della pubblica amministrazione per i profili attinenti:

- a) alla difesa nazionale e alla pubblica sicurezza;
- b) agli impianti per i quali è necessario acquisire specifica autorizzazione in relazione a vincoli paesistici, storico-artistici, archeologici e idrogeologici, nonché quelli ricadenti nelle aree perimetrate dal Piano di assetto idrogeologico (PAI);
- c) alla verifica ambientale, alla valutazione d'impatto ambientale o a valutazione ambientale strategica;
- d) alla tutela della salute e della pubblica incolumità quando la normativa vigente richiede un'autorizzazione espressa;
- e) ai casi per i quali la normativa comunitaria impone l'adozione di provvedimenti amministrativi formali;
- f) agli impianti che utilizzano materiali nucleari o producono materiali di armamento;
- g) ai depositi costieri e agli impianti di produzione, raffinazione e stoccaggio di olii minerali;
- h) agli impianti di deposito temporaneo, smaltimento, recupero e riciclaggio di rifiuti;
- i) agli impianti da sottoporre al controllo sui pericoli di incidente rilevante;
- l) agli impianti da sottoporre alla disciplina della prevenzione e riduzione dell'inquinamento;
- m) agli impianti che sono soggetti alla disciplina della qualità dell'aria e che rientrano negli elenchi delle industrie insalubri di prima classe;
- n) agli impianti soggetti ad autorizzazione per l'esercizio o la realizzazione di impianti elettrici ai sensi della legge regionale 20 giugno 1989, n. 43 (Norme in materia di opere concernenti linee ed impianti elettrici).

25. Nelle ipotesi previste dal comma 24 il SUAP trasmette immediatamente per via telematica la dichiarazione con i relativi allegati alle amministrazioni competenti e provvede alla convocazione di una conferenza di servizi, anche telematica, entro sette giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa da parte dell'imprenditore. I termini sopra individuati decorrono dalla comunicazione dell'eventuale esito favorevole delle relative procedure. Per quanto non disciplinato dal presente comma si rinvia all'articolo 14 della legge n. 241 del 1990.

26. *(Comma modificato dall'art. 1, comma 3, della legge regionale 21 giugno 2010, n. 11)* I procedimenti amministrativi relativi all'esercizio e alla sicurezza degli impianti e all'agibilità degli edifici funzionali alle attività economiche e produttive, il cui esito dipenda esclusivamente dal rispetto di requisiti e prescrizioni di leggi, regolamenti o disposizioni amministrative rientranti nella competenza legislativa regionale, sono sostituiti da una dichiarazione resa al SUAP, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione o dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, dal proprietario dell'immobile o avente titolo, ovvero dal legale rappresentante dell'impresa che attesti la conformità o la regolarità degli interventi o delle attività. Restano fermi il controllo e la verifica successivi, nonché la vigilanza da parte delle autorità competenti. La Giunta regionale individua i procedimenti amministrativi cui si applica la disciplina del presente comma, predisporre la modulistica unificata e provvede alla standardizzazione degli allegati per tutte le amministrazioni interessate. Gli enti locali adeguano i propri regolamenti a quanto previsto nel presente comma.

27. Il procedimento unico si conclude con la comunicazione al SUAP, da parte dell'interessato, dell'ultimazione dei lavori. La comunicazione è effettuata con apposita dichiarazione corredata di un certificato del direttore dei lavori, con il quale si attestano la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.

Quando la normativa vigente subordina la messa in opera dell'impianto a collaudo, lo stesso è effettuato da un professionista o da un ente tecnico abilitato e trasmesso immediatamente al SUAP a cura dell'impresa. Il certificato positivo di collaudo consente l'immediata messa in funzione degli impianti, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle amministrazioni competenti.

28. Anche dopo il rilascio del certificato di collaudo, resta fermo il potere delle amministrazioni e degli uffici competenti di verificare la conformità della realizzazione dell'impianto alla normativa vigente e di adottare provvedimenti contenenti le misure interdittive o le prescrizioni necessarie, che sono comunicate al SUAP e all'interessato. I provvedimenti indicano, ove possibile, le modifiche progettuali necessarie per l'adeguamento dell'impianto, nonché i tempi e le modalità. A seguito della verifica di conformità le amministrazioni competenti possono adottare misure cautelari ad efficacia immediata esclusivamente per motivate ragioni di tutela dell'ambiente, della salute, della sicurezza del lavoro e della pubblica incolumità. Fatti salvi i casi di errore od omissione materiale suscettibili di correzione o di integrazione, quando sia accertata la falsità delle dichiarazioni

**Segue L. R. 5 marzo 2008, n. 3 - art. 1 - commi da 16 a 30**

autocertificative presentate nel corso del procedimento unico, gli atti sono trasmessi alla Procura della Repubblica, nonché all'ordine professionale cui eventualmente appartenga il soggetto che le ha sottoscritte. Con la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica l'amministrazione competente, fermi restando gli obblighi e le sanzioni di legge, ordina la riduzione in pristino a spese dell'impresa qualora i lavori siano stati avviati o realizzati.

29. La mancata effettuazione dei controlli entro un termine di sessanta giorni dalla comunicazione di cui al comma 27 determina, fatti salvi i casi di dolo imputabili all'impresa, nel caso in cui vengano riscontrate irregolarità tali da impedire la prosecuzione dell'attività di impresa, il diritto dell'imprenditore interessato ad un indennizzo forfetario a carico dell'amministrazione responsabile del ritardo. L'indennizzo è corrisposto in misura fissa da determinarsi con apposita deliberazione della Giunta regionale, previa intesa con gli uffici periferici dell'amministrazione statale e le altre amministrazioni coinvolte, in proporzione al ritardo accumulato e all'investimento effettuato dall'imprenditore. A tale spesa l'amministrazione interessata fa fronte nell'ambito delle disponibilità già iscritte in bilancio, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, salvo il diritto di rivalsa nei confronti del dirigente e dei funzionari responsabili a norma della legislazione vigente.

30. Sono esclusi dagli effetti delle disposizioni di cui ai precedenti commi i progetti di impianti produttivi che, sebbene conformi alla vigente disciplina ambientale, sanitaria, di tutela dei beni culturali e paesaggistici, di sicurezza sul lavoro e di tutela della pubblica incolumità, contrastano con lo strumento urbanistico, anche qualora lo stesso strumento non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o aree insufficienti o non utilizzabili.

Legge Regionale 23 ottobre 2009, n. 4

(Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo)

Capo I**Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente****Articolo 1****(Finalità)**

1. La Regione autonoma della Sardegna promuove il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio favorendo interventi diretti alla riqualificazione ed al miglioramento della qualità architettonica e abitativa, della sicurezza strutturale, della compatibilità paesaggistica e dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, anche attraverso la semplificazione delle procedure.

Articolo 2**(Interventi di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente)**

1. È consentito, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici ed in deroga alle vigenti disposizioni normative regionali, l'adeguamento e l'incremento volumetrico dei fabbricati ad uso residenziale, di quelli destinati a servizi connessi alla residenza e di quelli relativi ad attività produttive, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 20 per cento della volumetria esistente, nel rispetto delle previsioni di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modifiche ed integrazioni.

Per volumetria esistente si intende quella realizzata alla data del 31 marzo 2009.

2. Tali adeguamenti e incrementi si inseriscono in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici del fabbricato esistente e costituiscono strumento per la riqualificazione dello stesso in funzione della tipologia edilizia interessata, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) nel caso di tipologie edilizie uni-bifamiliari gli adeguamenti e incrementi possono avvenire mediante la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica in ampliamento nei diversi piani, mediante sopraelevazione o mediante realizzazione al solo piano terra di corpi di fabbrica separati dal fabbricato principale, da utilizzare come sue pertinenze;

b) nel caso di tipologie edilizie pluripiano gli incrementi sono consentiti:

1) nel caso di copertura prevalentemente piana dell'edificio mediante sopraelevazione di un solo piano in arretramento di almeno metri 1,5 rispetto ai fili delle facciate prospicienti spazi pubblici ovvero mediante la chiusura dei piani pilotis, nel

Segue L. R. 23 ottobre 2009, n. 4

rispetto della sagoma dell'edificio e delle dimensioni minime dei parcheggi, come previste dalle norme legislative vigenti;

2) nei sottotetti a condizione che venga rispettata la sagoma massima delle murature perimetrali dell'edificio e che l'altezza media interna non superi i tre metri;

3) nei singoli piani a condizione che l'intervento si armonizzi con il disegno architettonico complessivo dell'edificio e che non vengano modificati i fili più esterni delle facciate prospicienti spazi pubblici.

Gli incrementi previsti nei punti 1), 2) e 3), possono essere realizzati anche dai singoli proprietari purché venga dimostrato, mediante un progetto complessivo, il coerente inserimento dell'ampliamento nel contesto architettonico dell'edificio e rispettate le distanze tra pareti prospicienti come previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti. Gli incrementi volumetrici così realizzati costituiscono pertinenza inscindibile dell'unità immobiliare principale e non possono essere alienati separatamente ad essa;

c) nel caso di tipologie edilizie a schiera in lotto urbanistico unitario, gli adeguamenti e incrementi possono essere realizzati per tutte le unità e sono ammessi purché venga dimostrato, mediante un progetto esteso all'intero fabbricato, il coerente inserimento dell'ampliamento nel contesto architettonico del complesso edilizio.

3. L'adeguamento e l'incremento volumetrico possono arrivare fino ad un massimo del 30 per cento, nel caso in cui siano previsti interventi di riqualificazione dell'intera unità immobiliare oggetto dell'intervento, tali da determinare una riduzione almeno del 15 per cento del fabbisogno di energia se si dimostri che l'unità immobiliare rientra nei parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni. Nelle ipotesi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 si consegue anche il miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio, della sicurezza strutturale e dell'accessibilità degli immobili. La presenza di tali requisiti è dichiarata nella documentazione allegata alla denuncia di inizio attività e successivamente attestata dal direttore dei lavori che, in allegato alla comunicazione di fine lavori, produce tutte le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

4. Per gli edifici ad uso residenziale e per i servizi connessi alla residenza situati in zona F turistica nella fascia compresa tra i 300, o i 150 metri nelle isole minori, e i 2.000 metri dalla linea di battigia, l'adeguamento e l'incremento volumetrico di cui ai commi 1, 2 e 3 sono ridotti del 30 per cento.

5. Per gli edifici ad uso residenziale e per i servizi connessi alla residenza situati in zona F turistica nei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, sono ammissibili esclusivamente e limitatamente agli edifici di cui al comma 2, lettera a), gli incrementi sino al 10 per cento del volume esistente, senza sopraelevazione, a condizione che siano finalizzati al miglioramento della qualità architettonica dell'intero organismo edilizio e dei valori paesaggistici del contesto in cui è inserito; la proposta di intervento deve ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale per la qualità architettonica e paesaggistica di cui all'articolo 7.

6. Gli adeguamenti e incrementi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 possono superare i limiti di altezza e di distanza tra pareti prospicienti e i rapporti di copertura previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e dal decreto assessoriale 20 dicembre 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), fermo restando quanto previsto dal decreto ministeriale 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione). Sono, comunque, fatti salvi i diritti dei terzi. Gli adeguamenti e incrementi rispettano i distacchi minimi previsti dal Codice civile e non possono essere realizzati utilizzando superfici destinate a soddisfare la quota minima di parcheggi prevista dalle leggi vigenti.

7. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici compresi nella zona urbanistica omogenea A, come individuata negli strumenti urbanistici comunali, ad eccezione di quelli aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto ed a condizione che l'intervento comporti un miglioramento della qualità architettonica estesa all'intero edificio e sia armonizzato con il contesto storico e paesaggistico in cui si inserisce. Tale contrasto è espressamente dichiarato con delibera del consiglio comunale del comune competente approvata perentoriamente entro il termine di novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

8. Gli incrementi di cui ai commi 1, 2 e 3 sono aumentati del 30 per cento qualora si tratti di prima abitazione del proprietario, localizzata nelle zone urbanistiche B o C e purché la superficie dell'immobile non superi quella indicata dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), articolo 16, terzo comma.



Segue L. R. 23 ottobre 2009, n. 4

Articolo 3

(Interventi di ampliamento per le costruzioni in zona agricola)

1. Nelle zone omogenee E, così come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, gli incrementi volumetrici sono disciplinati dalle seguenti disposizioni, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici ed in deroga alle vigenti disposizioni normative regionali.
2. Per gli immobili destinati ad usi agro-silvo-pastorali e per quelli ad uso residenziale, compresi nella fascia costiera tra i 300 ed i 2.000 metri dalla linea di battigia, ridotti a 150 e 1.000 metri nelle isole minori, è consentito l'incremento della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009, nella misura del 10 per cento per funzioni agro-silvo-pastorali e nella misura del 10 per cento per uso residenziale. Oltre la fascia dei 2.000 metri, ovvero 1.000 metri nelle isole minori, l'incremento volumetrico consentito è del 20 per cento.
3. All'interno della fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, per i fabbricati di proprietà dell'imprenditore agricolo destinati ad usi agro-silvo-pastorali è consentito il solo incremento del 10 per cento della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009, a condizione che le nuove volumetrie siano finalizzate agli stessi usi ed al miglioramento della qualità architettonica e del contesto paesaggistico; la proposta di intervento deve ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale di cui all'articolo 7.
4. Sono comunque ammesse varianti per i fabbricati legittimamente realizzati lasciando invariati i parametri urbanistici senza variazioni di volumi e superfici coperte.
5. In attesa della revisione o dell'adeguamento del Piano paesaggistico regionale, nelle zone omogenee E si applica la disciplina di cui all'articolo 3, commi 1, 2 e 3 del decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole).

Articolo 4

(Interventi di ampliamento degli immobili a finalità turistico-ricettiva)

1. Per gli immobili destinati allo svolgimento di attività turistico-ricettiva situati in aree extraurbane nella fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, è consentito, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici vigenti e dalle vigenti disposizioni normative regionali, l'incremento del 10 per cento della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009, qualora gli interventi siano tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione maggiore del 10 per cento del fabbisogno di energia primaria dell'intero edificio, oppure si dimostri che l'immobile rispetti i parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni e si consegua il miglioramento della qualità architettonica. La presenza di tali requisiti e delle relative tecnologie impiantistiche e costruttive è dichiarata nella documentazione allegata alla richiesta di concessione edilizia. Successivamente il direttore dei lavori produce, in allegato alla comunicazione di fine lavori, tutte le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere, con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2009. La proposta di intervento deve ottenere la positiva valutazione della Commissione regionale di cui all'articolo 7.
2. Per gli immobili di cui al comma 1, situati oltre la fascia costiera di cui al comma 1, è consentito un incremento volumetrico del 20 per cento che può arrivare al 30 per cento nel caso in cui siano previsti interventi di riqualificazione estesi all'intero edificio tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione maggiore del 25 per cento del fabbisogno di energia primaria, oppure si dimostri che l'immobile rispetti i parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni e si consegua il miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza strutturale e della accessibilità degli immobili. La presenza di tali requisiti e delle relative tecnologie impiantistiche e costruttive è dichiarata nella documentazione allegata alla denuncia di inizio attività. Successivamente il direttore dei lavori produce, in allegato alla comunicazione di fine lavori, tutte le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere, con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2009.
3. Per gli incrementi di cui al comma 1 deve essere rispettata la condizione che l'incremento volumetrico sia prioritariamente destinato a servizi turistici dell'attività aziendale senza aumento del numero di posti letto e che venga sempre realizzato in arretramento rispetto all'edificio preesistente e non verso il mare; per gli incrementi volumetrici di cui al comma 2 deve essere rispettata la condizione che essi siano destinati per almeno il 50 per cento a servizi turistici dell'attività aziendale. Negli immobili a prevalente destinazione turistico-ricettiva con un numero di camere non superiore a 7, per le volumetrie legittimamente esistenti alla

Segue L. R. 23 ottobre 2009, n. 4

data del 31 marzo 2009 aventi destinazione residenziale o commerciale è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso che consenta l'incremento delle superfici dedicate all'attività turistico-ricettiva in misura non superiore al 30 per cento.

Articolo 5

(Interventi di demolizione e ricostruzione)

1. La Regione promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio ad uso residenziale e di quello destinato a servizi connessi alla residenza, turistico-ricettivo e produttivo esistente mediante interventi di sostituzione edilizia delle costruzioni ultimate entro il 31 dicembre 1989, che necessitino di essere adeguate in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale ed a quelli necessari a garantire l'accessibilità dell'edificio alle persone disabili.

2. Per gli interventi di cui al comma 1, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici e dalle vigenti disposizioni normative regionali, è consentito un incremento volumetrico del 30 per cento in caso di integrale demolizione e ricostruzione degli edifici ad uso residenziale e di quelli destinati a servizi connessi alla residenza, di quelli destinati ad attività turistico ricettive o produttive, a condizione che nella ricostruzione venga migliorata la qualità architettonica e tecnologica complessiva e l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto del decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni. L'incremento volumetrico può arrivare fino ad un massimo del 35 per cento nel caso in cui siano previsti interventi tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione pari almeno al 10 per cento rispetto agli indici previsti dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni.

3. Nel caso di immobili insistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ed in aree di particolare valore paesaggistico in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto è consentita, previa approvazione da parte del consiglio comunale e stipula di apposita convenzione, l'integrale demolizione degli stessi ed il trasferimento della volumetria preesistente in altra area situata oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 nelle isole minori con destinazione urbanistica compatibile, a condizione che il lotto originario sia ceduto gratuitamente al comune per destinarlo a finalità pubbliche. In tale ipotesi è concesso un incremento volumetrico del 40 per cento in caso di riduzione di almeno il 15 per cento dell'indice di prestazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, e un incremento volumetrico del 45 per cento nell'ipotesi di riduzione dell'indice di prestazione energetica di almeno il 20 per cento. La deliberazione del consiglio comunale può prevedere una deroga esclusivamente all'indice di edificabilità e all'altezza, che non può comunque essere maggiore di un piano rispetto agli edifici circostanti ed a condizione che la soluzione progettuale si armonizzi con il contesto paesaggistico in cui è inserito l'intervento.

4. I requisiti di cui ai commi 1, 2, 3 e 5 sono dichiarati nel progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia e successivamente attestati dal direttore dei lavori che produce, in allegato alla comunicazione di fine lavori, le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2009.

5. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici ubicati nelle zone extraurbane ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ad eccezione della demolizione dei volumi incongrui e del loro trasferimento, con il relativo incremento volumetrico, oltre la fascia suddetta in aree extraurbane con destinazione urbanistica compatibile.

6. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici compresi nella zona urbanistica omogenea A, come individuata negli strumenti urbanistici comunali, ad eccezione di quelli aventi meno di cinquant'anni in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto e fermo restando che gli stessi devono risultare ultimati alla data del 31 dicembre 1989.

Articolo 6

(Interventi sul patrimonio edilizio pubblico)

1. Al fine di agevolare la riqualificazione del patrimonio edilizio di proprietà pubblica, è consentito, anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici e dalle vigenti disposizioni normative regionali, l'incremento del 20 per cento della volumetria esistente degli edifici destinati ad attività istituzionali o comunque pubbliche.

2. Tale incremento può arrivare fino ad un massimo del 30 per cento nel caso in cui siano previsti interventi di recupero e ristrutturazione di edifici non in uso, finalizzati al ripristino delle destinazioni di cui al comma 1, attualmente non consentite per



Segue L. R. 23 ottobre 2009, n. 4

effettive carenze funzionali e strutturali, ed al miglioramento della qualità architettonica dell'intero edificio, della sicurezza strutturale e della accessibilità degli immobili.

3. Le previsioni di cui al presente articolo non si applicano agli edifici ubicati nelle zone extraurbane e ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ad eccezione della demolizione dei volumi incongrui e del loro trasferimento con il relativo incremento volumetrico oltre la fascia suddetta.

Articolo 7

(Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica)

1. È istituita la Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica al fine di fornire un supporto tecnico-scientifico all'Amministrazione regionale in merito alla valutazione degli interventi da realizzare in zone di particolare valore paesaggistico ed ambientale, con particolare riguardo al fatto che gli stessi non rechino pregiudizio ai valori oggetto di protezione. La Commissione esprime i pareri di cui agli articoli 2, 3 e 4 e negli altri casi previsti dalla presente legge. Svolge inoltre funzione consultiva della Giunta regionale.

2. La Commissione si avvale, per il suo funzionamento degli uffici dell'Assessorato competente in materia di governo del territorio, ed è composta da tre esperti in materia di tutela paesaggistica ed ambientale con comprovata pluriennale esperienza nella valorizzazione dei contesti ambientali, storico-culturali ed insediativi e nella progettazione di opere di elevata qualità architettonica.

3. I componenti della Commissione sono nominati dalla Giunta regionale, rimangono in carica per l'intera durata della legislatura e cessano dalle loro funzioni novanta giorni dopo l'insediamento dell'organo esecutivo di nuova elezione. Con successiva legge regionale è disciplinata la corresponsione, ai componenti, di eventuali compensi.

4. Entro quarantacinque giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale nomina i componenti della Commissione.

Articolo 8

(Condizioni di ammissibilità degli interventi)

1. Gli interventi previsti negli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 non sono ammessi:

a) su edifici privi di titolo abilitativo, ove prescritto;

b) sui beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche ed integrazioni, ad esclusione dei casi previsti negli articoli precedenti.

2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 4 non si applicano agli edifici collocati in aree dichiarate, ai sensi del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), e successive modifiche ed integrazioni, di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 - Hi4), ovvero in aree di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 - Hg4).

3. Gli incrementi di volumetria previsti dagli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 possono cumularsi con gli aumenti consentiti da altre disposizioni di legge, dagli strumenti urbanistici comunali e dalle norme di pianificazione regionale. Non sono cumulabili fra loro gli incrementi previsti nel presente capo I. È sempre ammessa la chiusura di vuoti esistenti nei piani intermedi.

4. Alla data del 31 marzo 2009, le unità immobiliari interessate dagli interventi di cui alla presente legge devono risultare regolarmente accatastate presso le competenti agenzie del territorio ovvero i lavori devono essere stati ultimati alla medesima data e le istanze di accatastamento avviate entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Il rispetto della presente disposizione è attestato mediante autocertificazione rilasciata dal direttore dei lavori. Nei casi in cui gli interventi di adeguamento ed incremento previsti dall'articolo 2 riguardino fabbricati la cui costruzione sia stata intrapresa entro il 31 marzo 2009 in forza di regolare concessione edilizia e i lavori siano stati sospesi a seguito di sequestro giudiziario poi annullato o revocato, la volumetria esistente, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, si intende quella realizzata entro la data di entrata in vigore della presente legge e le relative istanze di accatastamento devono essere avviate entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

5. Il mutamento della destinazione d'uso per le unità immobiliari sulle quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 è ammesso a condizione che sia compatibile con le destinazioni urbanistiche previste dalla strumentazione urbanistica comunale.

Segue L. R. 23 ottobre 2009, n. 4

Articolo 9

(Oneri)

1. Per gli incrementi di cui agli articoli 2, 3 e 4, gli oneri di concessione, ove dovuti, sono ridotti del 40 per cento se relativi alla prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo, ovvero aumentati del 60 per cento negli altri casi. Per gli ampliamenti di cui all'articolo 2, comma 5 e all'articolo 4, comma 1, gli oneri di concessione sono aumentati del 200 per cento.
2. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 5, gli oneri di concessione sono dovuti nella misura del 140 per cento per l'incremento volumetrico e nella misura del 60 per cento per la parte ricostruita e sono in ogni caso ridotti del 40 per cento se relativi alla prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo.
3. Decorso il termine per la comunicazione di fine lavori di cui all'articolo 10, comma 4, il costo di costruzione complessivo dovuto per l'intervento è aumentato del 50 per cento.
4. Entro il termine di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono prevedere una riduzione ovvero una maggiorazione degli oneri di concessione previsti nel presente articolo. In difetto della deliberazione trovano integrale applicazione le disposizioni contenute nei commi 1, 2 e 3.

Articolo 10

(Norme sulla semplificazione delle procedure amministrative in materia edilizia)

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implichino incremento degli standard urbanistici;
 - c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - e) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agrosilvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - f) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a novanta giorni;
 - g) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - h) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
 - i) interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), articolo 11, comma 3;
 - j) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.
2. Prima dell'inizio degli interventi di cui al comma 1, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvio dei lavori, comunicando gli estremi delle autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.
3. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3 e 4 sono assoggettati alla procedura di denuncia di inizio attività (DIA), ad eccezione di quelli ricadenti nella zona omogenea A, nelle zone omogenee E ed F localizzate nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori e di quelli previsti all'articolo 5, per i quali deve essere ottenuta la concessione edilizia.
4. La denuncia di inizio attività o la relativa comunicazione di inizio lavori è inoltrata improrogabilmente entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge e la comunicazione di fine lavori entro trentasei mesi dalla medesima data.
5. Per gli interventi previsti nel presente capo devono altresì essere rispettate le modalità di cui alla legge 27 dicembre 1997, n. 449 (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica), articolo 1, e successive modifiche, ed alle relative norme di attuazione previste dal regolamento di cui al decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, e successive modifiche, ovvero per le ipotesi di riqualificazione energetica, le modalità di cui alla legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), arti-

**Segue L. R. 23 ottobre 2009, n. 4**

colo 1, commi 344-349, e successive modifiche, ed alle relative norme di attuazione previste dal decreto interministeriale 19 febbraio 2007, e successive modifiche ed integrazioni. Gli estremi di pagamento devono essere, altresì, allegati alla comunicazione di fine lavori.

6. Per gli interventi di cui al presente capo, ad eccezione di quelli ricadenti nella fascia extraurbana dei 300 metri dalla linea di battaglia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, di quelli ricadenti in centro storico e di quelli disciplinati dall'articolo 5, l'autorizzazione paesaggistica, qualora necessaria, è rilasciata dall'organo comunale ai sensi della legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 (Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione autonoma della Sardegna con l'art. 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'art. 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348).

7. Ai fini del monitoraggio degli interventi di cui alla presente legge e delle conseguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, i comuni trasmettono all'Assessorato regionale competente in materia di governo del territorio i relativi dati tecnici e amministrativi, secondo direttive emanate dalla Giunta regionale.

8. All'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 2002), dopo il comma 5 è aggiunto il seguente: "5 bis. Ai fini della verifica di cui al comma 5, i comuni trasmettono gli atti di pianificazione e i relativi dati di analisi anche su supporto informatico, secondo direttive emanate dalla Giunta regionale."

Capo II**Norme in materia di pianificazione paesaggistica****Articolo 11****(Aggiornamento e revisione del Piano paesaggistico regionale)**

1. Con periodicità biennale la Giunta regionale procede all'aggiornamento e alla revisione dei contenuti descrittivi e dispositivi del Piano paesaggistico regionale con specifica deliberazione da pubblicarsi sul BURAS e della quale è data pubblicità sul sito istituzionale della Regione e mediante deposito presso gli uffici regionali. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURAS di tale deliberazione, chiunque ne abbia interesse può presentare osservazioni in merito alle modifiche proposte. Nel medesimo termine la Commissione consiliare competente in materia di urbanistica esprime il proprio parere e lo trasmette alla Giunta regionale. Trascorso tale termine la Giunta, esaminate le osservazioni, delibera in via definitiva l'aggiornamento o la revisione. Tale deliberazione è pubblicata sul BURAS e le conseguenti modifiche costituiscono parte integrante del Piano paesaggistico regionale.

Articolo 12**(Programmi, piani e progetti di valenza strategica per lo sviluppo del territorio)**

1. La Regione, le province ed i comuni, anche con il concorso di altri soggetti pubblici e privati, individuano ed attivano programmi, piani e progetti aventi carattere strategico per promuovere lo sviluppo del territorio regionale in un'ottica di sostenibilità ambientale e paesaggistica.

2. I programmi, i piani ed i progetti devono essere tali da incidere significativamente sul sistema economico- sociale, sull'organizzazione del territorio e sulla valorizzazione paesaggistico-ambientale. In particolare possono comprendere operazioni di riassetto e riqualificazione degli insediamenti, anche costieri, e la realizzazione di parchi ecologico-ambientali anche di carattere botanico e forestale di elevata valenza scientifica e culturale. Essi in ogni caso perseguono obiettivi di elevata qualità paesaggistica, ecologico-ambientale e urbanistico-architettonica.

3. La proposta di cui al comma 1 è sottoposta all'Assessorato competente in materia di governo del territorio per la preliminare valutazione della compatibilità complessiva sotto il profilo paesaggistico. In caso di esito positivo si procede mediante conferenza di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo), e successive modifiche ed integrazioni.

4. Qualora la realizzazione degli interventi programmati necessiti di variante agli strumenti urbanistici si procede secondo le vigenti disposizioni legislative. In tal caso i termini per le pubblicazioni e le osservazioni sono ridotti della metà.

Articolo 13**(Disciplina degli interventi ammissibili nella fase di adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano paesaggistico regionale)**

1. I piani paesaggistici, le loro varianti e gli atti di aggiornamento e revisione di cui all'articolo 11, introducono norme temporanee di salvaguardia e possono indicare le opere eseguibili sino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, nel

Segue L. R. 23 ottobre 2009, n. 4

rispetto dei seguenti principi e direttive:

a) sono realizzabili:

- 1) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di restauro e di risanamento conservativo;
- 2) volumi tecnici di modesta entità strettamente necessari e funzionali alla gestione tecnico/operativa delle strutture esistenti e tali da non incidere negativamente sullo stato dei luoghi e sulla qualità paesaggistica del contesto;
- 3) interventi di riqualificazione degli insediamenti esistenti sotto il profilo urbanistico, architettonico - edilizio e paesaggistico - ambientale, senza aumento di volume, ad eccezione di quello strettamente necessario per servizi;
- 4) interventi pubblici o di interesse pubblico finanziati dall'Unione europea, dallo Stato, dalla Regione, dalle province, dai comuni o dagli enti strumentali statali o regionali;
- 5) gli interventi previsti dal capo I della presente legge;

b) gli interventi previsti nei vigenti strumenti urbanistici sono realizzabili alle seguenti condizioni:

- 1) che ricadano nelle aree delimitate dagli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee A e B;
- 2) che ricadano nelle aree delimitate dagli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee C, G e D, limitatamente alla funzione commerciale, qualora le aree siano intercluse, ovvero contigue ed integrate in termini di infrastrutture, con l'ambito urbano;

c) nei comuni dotati di piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), sono, altresì, realizzabili gli interventi localizzati nelle altre zone territoriali omogenee C, D, G, ed F, previsti dagli strumenti attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati. Può, inoltre, essere concluso il procedimento di approvazione dei piani attuativi legittimamente adottati prima dell'approvazione del Piano paesaggistico regionale;

d) nei comuni non dotati di piano urbanistico comunale di cui alla legge regionale n. 45 del 1989, nelle zone territoriali omogenee C, D, G, ed F, all'interno della fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia, possono essere realizzati gli interventi previsti dagli strumenti attuativi già approvati e convenzionati, a condizione che le relative opere di urbanizzazione siano state legittimamente avviate prima dell'approvazione del Piano paesaggistico regionale. Oltre tale fascia sono realizzabili gli interventi previsti nei piani attuativi regolarmente approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati;

e) ai fini della riqualificazione delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico - ricettive, anche qualora localizzate nei 300 metri dalla linea di battigia, ridotti a 150 metri nelle isole minori, possono essere autorizzati, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, interventi di ristrutturazione e rinnovamento. Eventuali incrementi volumetrici, per i quali non opera l'articolo 6 della legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale), non possono comunque superare il 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti, a condizione che realizzino concreti obiettivi di qualità paesaggistico-architettonica e di efficienza tecnico-funzionale e si sviluppino non verso il mare. Gli incrementi volumetrici previsti nella presente lettera non si applicano alle strutture turistico ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dalla legge regionale n. 45 del 1989, articolo 10 bis, come introdotto dalla legge regionale 7 maggio 1993, n. 23 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, recante "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale");

f) nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai piani paesaggistici regionali, all'interno delle aree ricomprese nella fascia di larghezza pari a 100 metri, ove prevista, a partire dal perimetro più esterno dei beni paesaggistici ed identitari, come definiti dalla legge regionale 4 agosto 2008, n. 13 (Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari), articolo 1, possono essere realizzati gli interventi di trasformazione del territorio e degli edifici esistenti, compresa la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, esclusivamente a condizione che abbiano ottenuto l'autorizzazione paesaggistica, rilasciata ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004, articolo 146 e seguenti, e successive modifiche ed integrazioni. I contenuti e le prescrizioni dell'autorizzazione costituiscono commisurazione e valutazione della compatibilità dell'intervento proposto con l'interesse paesaggistico tutelato;

g) nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia è vietata la realizzazione di linee elettriche diverse da quelle strettamente necessarie e funzionali agli insediamenti urbanistico-edilizi, ad eccezione di quelle già programmate alla data del 31 dicembre 2008. È, inoltre, ammessa la realizzazione di linee elettriche che, sulla base di un atto di indirizzo approvato dalla Giunta regionale entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, ottengano la preventiva valutazione positiva da parte della Giunta regionale, previo parere della commissione consiliare competente;

h) il mare territoriale, per la sua stretta interrelazione con le aree tutelate ai sensi degli articoli 142 e 143 del decreto legis-



Segue L. R. 23 ottobre 2009, n. 4

lativo n. 42 del 2004 e successive modifiche ed integrazioni, è considerato di primario interesse paesaggistico ed è fatto oggetto di tutela;

i) la Regione considera meritevoli di tutela, e ne fa oggetto di integrale conservazione, le praterie di posedonia, secondo anche quanto previsto dalla direttiva comunitaria 92/43/CEE del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, e ne costituiscono "habitat prioritario". È, pertanto, vietato qualunque intervento che possa comprometterne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale dell'habitat naturale, ad eccezione di quelli già programmati alla data di entrata in vigore della presente legge e di quelli che ottengano il preventivo assenso da parte della Giunta regionale.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 sono provvisoriamente efficaci e trovano immediata applicazione sin dalla data di entrata in vigore della presente legge. Gli interventi previsti nel comma 1, lettera c), secondo capoverso, lettera d), primo capoverso e lettera e), sono realizzati previa verifica della coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento, effettuata di concerto tra Amministrazione regionale e amministrazione comunale. In sede di verifica può essere stabilito il ridimensionamento e l'adeguamento degli interventi programmati al fine di renderli coerenti con le finalità del Piano paesaggistico regionale.

Articolo 14

(Modifiche alla legge regionale 4 agosto 2008, n. 13)

1. L'articolo 2 della legge regionale n. 13 del 2008 è sostituito dal seguente:

"Art. 2

(Disciplina per le aree all'interno dei centri di antica e prima formazione)

1. Nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano paesaggistico regionale, alle sue varianti ed agli atti di aggiornamento e revisione, i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, verificano la coerenza delle disposizioni dei vigenti piani particolareggiati dei centri storici ricadenti nelle aree di antica e prima formazione con le disposizioni del Piano paesaggistico regionale, sue varianti ed atti di aggiornamento e revisione, e possono procedere alla loro attuazione per le parti coerenti. Con deliberazione consiliare, i comuni, per le restanti aree del centro di antica e prima formazione esterne al piano particolareggiato del centro storico, verificano la coerenza delle relative previsioni urbanistiche con le disposizioni del Piano paesaggistico regionale e procedono alla loro attuazione. Tale deliberazione è approvata come previsto dalla legge regionale n. 28 del 1998, articolo 9, comma 5.

2. Il comune, ottenuta l'approvazione, pubblica sul BURAS le deliberazioni di cui al comma 1. Dal giorno successivo alla pubblicazione, all'interno dell'area del centro di antica e prima formazione, possono essere realizzati gli interventi coerenti, previsti nella disciplina urbanistica previgente, a condizione che abbiano ottenuto l'autorizzazione paesaggistica, rilasciata ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004, articolo 146."

Capo III

Disposizioni in materia di sottotetti e norme finali

Articolo 15

(Utilizzo del patrimonio edilizio e recupero dei sottotetti)

1. La Regione Sardegna promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone urbanistiche A, B, C ed E con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Si definiscono sottotetti i volumi compresi tra la chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello abitabile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto.

4. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienicosanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 5.

Segue L. R. 23 ottobre 2009, n. 4

5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, ulteriormente ridotta a metri 2,20 per spazi accessori dei servizi. Per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a metri 2,20 per spazi ad uso abitazione e a metri 2,00 per accessori e servizi. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Il calcolo dell'altezza media ponderale viene effettuato dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

6. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, nonché, nelle sole zone B, sono ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui al comma 5.

7. Le disposizioni del presente articolo non si applicano negli ambiti territoriali per i quali i comuni, con motivata deliberazione del consiglio comunale, ne dispongano l'esclusione nel termine perentorio di novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

8. Alle disposizioni di cui al presente articolo non si applicano i termini di cui all'articolo 10, comma 4.

Articolo 16

(Abrogazione)

1. Il comma 3 dell'articolo 4 della legge regionale n. 8 del 2004, è abrogato.

Articolo 17

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 14-bis

(Denuncia di inizio attività)

(Articolo aggiunto da L.R. 16 maggio 2003, n. 5, art. 2)

1. È data facoltà di attivare gli interventi di cui all'articolo 13, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p) del comma 1, anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi.

2. L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al comma 1, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 14 della presente legge.

3. La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.

4. Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi comunali in materia di procedimento.

**Ministro per la Semplificazione Normativa - Ufficio Legislativo****Nota del 16 settembre 2010, MSN 0001340****Oggetto: Segnalazione certificata di inizio attività. Articolo 49 commi 4 -bis e seguenti, legge n. 122 del 2010**

In riscontro alla richiesta di chiarimenti inoltrata a questo Ufficio circa l'ambito di applicazione alla materia edilizia delle disposizioni indicate in oggetto (prot. 1259 del 30.08.2010), acquisito l'avviso degli Uffici legislativi dei Ministeri delle infrastrutture e dei trasporti (prot. 37109 del 14.09.2010) e per la pubblica amministrazione e l'innovazione (prot. 564 del 10.09.2010), si rappresenta quanto segue.

1 - Com'è noto, l'articolo 49, comma 4 - bis del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, disciplina la segnalazione certificata di inizio attività (Scia), sostituendo integralmente la disciplina della dichiarazione di inizio attività contenuta nel previgente articolo 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241.

Tale riforma risponde ad una logica di riduzione degli oneri amministrativi fortemente innovativa e migliorativa per il privato, consentendogli di intraprendere un'attività economica sin dalla data di presentazione di una mera segnalazione all'amministrazione pubblica competente.

La Scia, infatti, consente di iniziare l'attività immediatamente e senza necessità di attendere la scadenza di alcun termine, ciò traducendosi in una sostanziale accelerazione e semplificazione rispetto alla precedente disciplina contenuta nell'articolo 19 della legge n. 241 del 1990, che prevedeva il decorso del termine di trenta giorni prima di poter avviare l'attività oggetto della Dia e legittimava l'esercizio di poteri inibitori da parte dell'amministrazione entro l'ulteriore termine di trenta giorni dalla comunicazione di avvio della medesima attività.

Il legislatore nazionale si era già mosso in tale direzione con il decreto legislativo 26 marzo 2010 n. 59, di recepimento della direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006 n. 123 (c.d. "Direttiva Servizi"), che, modificando l'articolo 19 della legge n. 241 del 1990, ha introdotto la Dia "ad effetto immediato", rispetto alla quale la nuova disciplina della Scia si pone in linea di assoluta continuità.

Ai sensi dell'articolo 19, comma 1, nel testo novellato, la Scia tiene luogo di "ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato, comprese le domande per le iscrizioni in albi o ruoli richieste per l'esercizio di attività imprenditoriale, commerciale o artigianale, il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o di atti amministrativi a contenuto generale e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi" ed è corredata dalla documentazione specificamente richiesta dalla normativa di settore.

In particolare, la norma richiede espressamente che alla segnalazione certificata di inizio attività siano allegate, tra l'altro, le "attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati", con gli elaborati progettuali necessari per consentire le verifiche successive di competenza dell'amministrazione.

2 - Tanto rilevato, è avviso dello scrivente Ufficio che il quesito in ordine all'applicabilità della disciplina della segnalazione certificata di inizio attività alla materia edilizia non può che trovare risposta positiva, sulla base dei seguenti argomenti.

In primo luogo, assume rilievo l'argomento letterale, giacché, ai sensi del comma 4 - ter dell'articolo 49 della legge n. 122 del 2010, le espressioni "segnalazione certificata di inizio attività" e "Scia" sostituiscono, rispettivamente, quelle di "dichiarazione di inizio attività" e "Dia", "ovunque ricorrano anche come parte di un'espressione più ampia", sia nelle normative statali che in quelle regionali. Il medesimo comma stabilisce, altresì, che la disciplina della Scia contenuta nel novellato articolo 19 della legge n. 241 del 1990 "sostituisce direttamente, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, quella della dichiarazione di inizio attività recata da ogni normativa statale e regionale".

In secondo luogo, nel confronto con la previgente formulazione dell'articolo 19, deve evidenziarsi come il legislatore abbia

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Segue Ministro per la Semplificazione Normativa - Ufficio Legislativo - Nota del 16 settembre 2010, MSN 0001340

omesso di indicare la Dia edilizia tra quelle oggetto di espressa esclusione dall'ambito applicativo della disposizione (commi 1 e 5, primo periodo).

Invero, nella previgente formulazione il legislatore aveva escluso dall'ambito applicativo della dichiarazione di inizio attività quella in materia edilizia, laddove aveva disposto che "Restano ferme le disposizioni di legge vigenti che prevedono termini diversi da quelli di cui ai commi 2 e 3 per l'inizio dell'attività e per l'adozione da parte dell'amministrazione competente di provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti" (articolo 19, comma 4). Analoga clausola di salvezza non compare nel vigente articolo 19.

In terzo luogo, la già evidenziata previsione secondo cui la segnalazione certificata di inizio attività è corredata non solo dalle certificazioni ed attestazioni ma anche dalle "asseverazioni" di tecnici abilitati - riferimento non presente nel previgente articolo 19 - appare in linea con quanto stabilito dalla disciplina della Dia edilizia contenuta nell'articolo 23 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la quale richiede, preliminarmente all'avvio dell'attività edilizia, la presentazione di una "dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie". Lo specifico, nuovo riferimento alle "asseverazioni", tipiche della DIA edilizia, induce a ritenere che il legislatore abbia inteso riferirsi anche alle certificazioni ed attestazioni concernenti la suddetta fattispecie.

In quarto luogo, che la disciplina della Scia sia destinata a sostituire integralmente, con i limiti di seguito enunciati, quella della Dia edilizia appare, altresì, confermato dai lavori preparatori della legge di conversione del d.l. n. 78 del 2010 (AS 2228).

In particolare, il dossier di documentazione predisposto dal Servizio Studi del Senato suggerisce la seguente lettura della disposizione: "La norma ha anche un profilo abrogativo della normativa statale difforme, per cui si deve intendere che ad essa va ricondotta anche la denuncia di inizio di attività edilizia, disciplinata dagli articoli 22 e 23 del d.P.R. n. 380 del 2001".

Ulteriore, rilevante argomento a sostegno della tesi esposta si desume dalla previsione dell'articolo 49, comma 4-ter, primo periodo, della legge n. 122 del 2010, secondo cui la disciplina della Scia, tra l'altro, "costituisce livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali ai sensi della lettera m)" dell'art. 117, secondo comma, della Costituzione. In virtù delle modifiche introdotte dalla legge n. 69 del 2009, già l'articolo 29, comma 2-ter, della legge n. 241 del 1990 stabiliva l'attinenza ai livelli essenziali delle prestazioni di cui alla stessa lett. m) delle disposizioni concernenti la dichiarazione di inizio attività. La riproduzione del principio all'interno della disciplina della Scia conferma l'intenzione del legislatore statale di assicurare massima portata applicativa alla disposizione, con salvezza delle sole materie espressamente escluse.

Per le stesse ragioni qui esposte, va precisato che la disciplina della Scia si applica alla materia edilizia mantenendo l'identico campo applicativo di quella della Dia, senza quindi interferire con l'ambito applicativo degli altri titoli abilitativi (es. permesso di costruire, caratterizzato da una disciplina puntuale e compiuta contenuta nel testo unico edilizia, alla quale non appare riferibile né sul piano letterale, né su quello funzionale, quella della nuova Scia).

L'estensione della disciplina della Scia anche al permesso di costruire, ovvero alla Dia alternativa al permesso di costruire, determinerebbe, nella sostanza, l'ampliamento dell'ambito applicativo dell'articolo 19 della legge n. 241 del 1990 oltre i confini sopra delineati. Peraltro, all'estensione sembra di ostacolo la disciplina speciale della Dia di cui all'articolo 22, commi 3 e 4, del d.P.R. n. 380 del 2001, la quale è dal legislatore forgiata sulla falsariga di quella del permesso di costruire. In tal senso depongono le univoche previsioni dell'articolo 38, comma 2-bis, che fa riferimento alla "formazione del titolo", e dell'articolo 39, comma 5-bis, secondo cui le disposizioni in materia di annullamento da parte della Regione del permesso di costruire si applicano anche alla Dia alternativa al permesso di costruire.

3 - L'accertata applicabilità della disciplina della Scia alla Dia edilizia pone l'ulteriore nodo interpretativo dei rapporti con le discipline statali e regionali previgenti incompatibili, non abrogate espressamente dall'articolo 49 della legge n. 122 del 2010.

**Segue Ministro per la Semplificazione Normativa - Ufficio Legislativo - Nota del 16 settembre 2010, MSN 0001340**

Come si è detto, l'articolo 49, comma 4-ter, introduce, a far data dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge n. 78 del 2010, un meccanismo di sostituzione automatica della disciplina della Scia a quella della Dia, anche edilizia.

La conclusione che precede impone un ulteriore chiarimento ermeneutico, con riferimento agli interventi edilizi realizzabili con Dia alternativa rispetto al permesso di costruire.

L'articolo 22, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001 determina i casi in cui interventi edilizi soggetti a permesso di costruire possono essere realizzati alternativamente con Dia, e il successivo comma 4 riconosce alle Regioni a statuto ordinario la facoltà di ampliare o ridurre l'ambito applicativo del precedente comma. Di qui il problema del rapporto tra la disciplina della Scia e quella della Dia alternativa al permesso di costruire, e segnatamente del rapporto tra la disciplina della Scia e quella contenuta nelle leggi regionali che, in attuazione della previsione dell'articolo 22, comma 4, del d.P.R. n. 380 del 2001, hanno introdotto ulteriori casi di alternatività tra Dia e permesso di costruire.

Al riguardo, è avviso dello scrivente Ufficio che la disciplina della Scia non si applichi alla Dia alternativa al permesso di costruire e che le leggi regionali previgenti con le quali è stata esercitata la facoltà prevista dall'articolo 22, comma 4, del d.P.R. n. 380 del 2001 non siano state incise dall'entrata in vigore dell'articolo 49 della legge n. 122 del 2010.

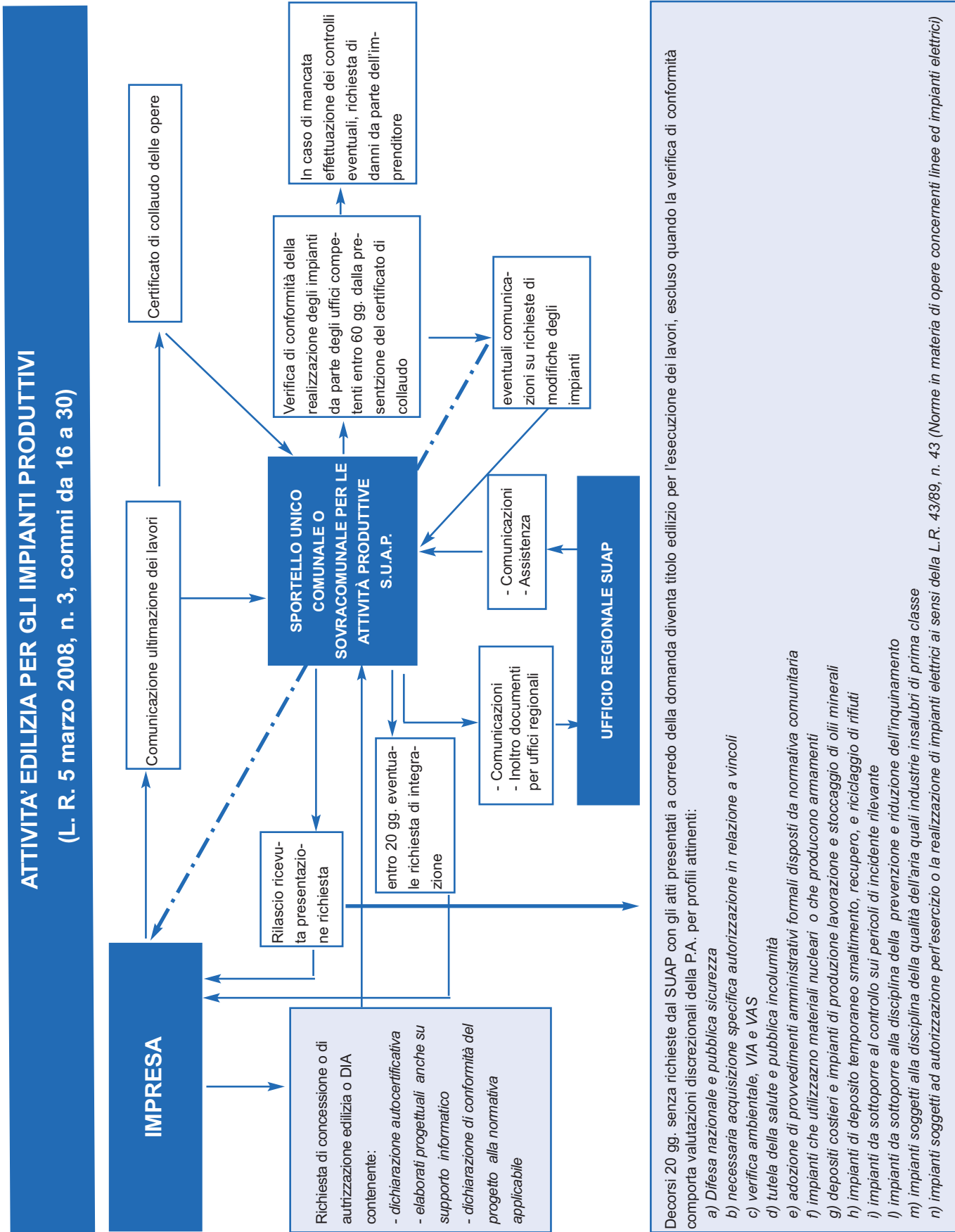
A tale conclusione conduce quanto già evidenziato con riferimento ai titoli edilizi diversi dalla Dia, ed in particolare con riferimento al permesso di costruire, al quale non risulta applicabile la disciplina della Scia. Con particolare riguardo alle leggi regionali recanti ulteriori casi di Dia alternativa al permesso di costruire, la predetta conclusione appare peraltro conforme sia ad una lettura costituzionalmente orientata dell'articolo 49 della legge n. 122 del 2010, che salvaguardi la potestà legislativa regionale di estendere, oltre i confini dell'intervento statale ed in attuazione dell'articolo 22, comma 4, del testo unico edilizia, l'istituto della Dia edilizia, sia alla previsione dell'articolo 29, comma 2-quater della legge n. 241 del 1990, la quale riconosce alle Regioni, nella disciplina dei procedimenti amministrativi di propria competenza, la facoltà di prevedere livelli ulteriori di tutela rispetto a quelli garantiti dalle disposizioni statali attinenti ai livelli essenziali delle prestazioni di cui ai precedenti commi 2-bis e 2-ter.

4 - Delineato nei termini sopra enunciati l'ambito applicativo del novellato articolo 19 della legge n. 241 del 1990 con riferimento alla materia edilizia, occorre chiarire i seguenti ulteriori aspetti di rilievo:

- in caso di intervento edilizio in zona sottoposta a vincolo, permane l'onere di acquisizione ed allegazione alla segnalazione certificata dello specifico atto di assenso dell'ente preposto alla tutela del vincolo stesso; tale atto, in virtù della espressa previsione dell'articolo 19, comma 1, della legge n. 241 del 1990 ("con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali"), non può essere sostituito dalla Scia;

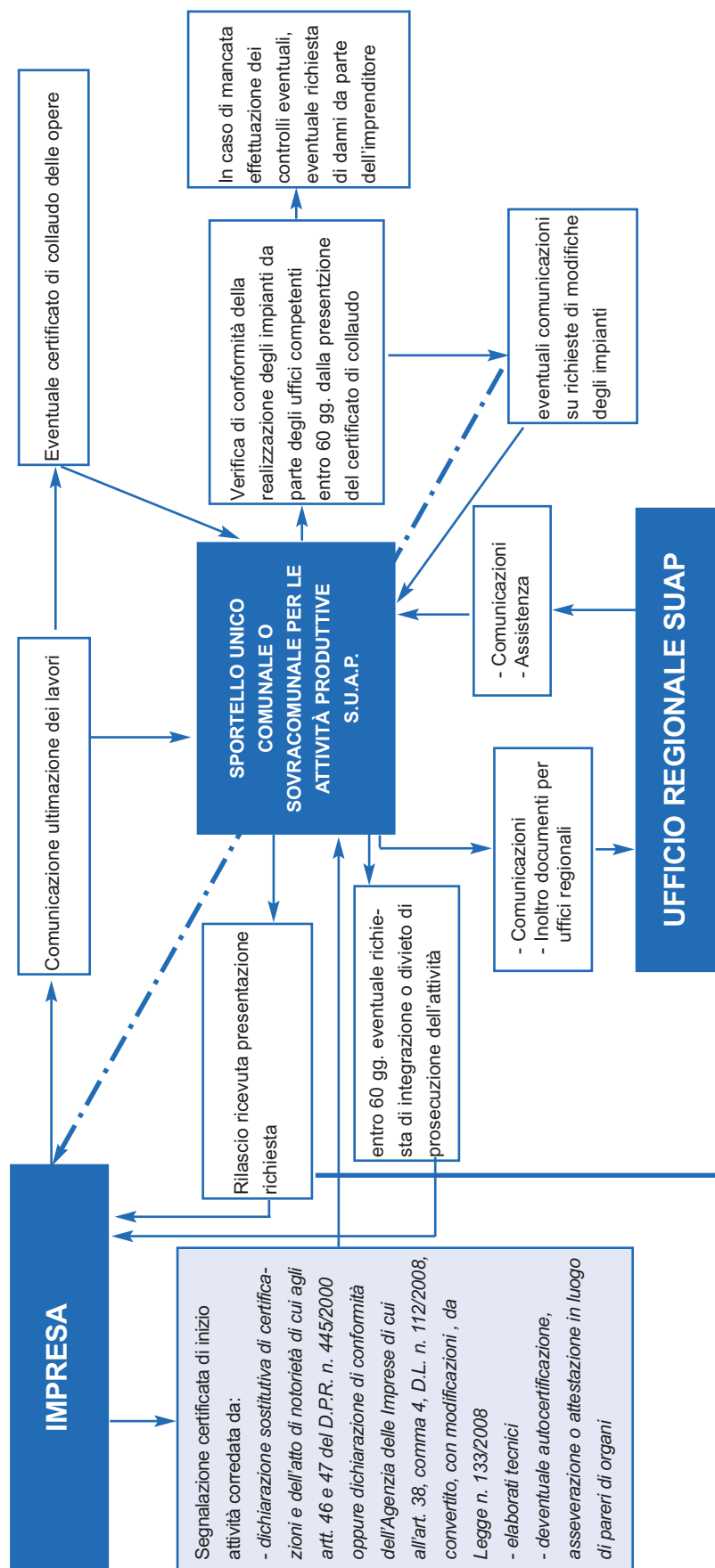
- per le Dia edilizie presentate prima dell'entrata in vigore della novella dell'articolo 19 della legge n. 241 del 1990, anche nell'eventualità in cui alla data di entrata in vigore non fosse ancora decorso il termine per l'esercizio del potere inibitorio da parte dell'amministrazione, la disciplina applicabile non può che essere quella vigente al momento della presentazione della Dia, salva la possibilità per il privato di avvalersi degli effetti della novella presentando, per il medesimo intervento, una Scia.

Il Capo dell'Ufficio Legislativo
(Cons. Giuseppe Chinè)





ATTIVITA' EDILIZIA CON SCIA
CORRELATA ALLA NORMATIVA REGIONALE DEL S.U.A.P.



La Segnalazione certificata di inizio attività fin dalla presentazione diventa titolo edilizio per l'esecuzione dei lavori solo quando non vi sia alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale, ed escluso quando si tratta di attività economiche a prevalente carattere finanziario o per profili attinenti:

- a) difesa nazionale e pubblica sicurezza
- b) necessaria acquisizione specifica autorizzazione in relazione a vincoli
- c) verifica ambientale, VIA e VAS
- d) tutela della salute e pubblica incolumità
- e) adozione di provvedimenti amministrativi formali disposti da normativa comunitaria
- f) impianti che utilizzano materiali nucleari o che producono armamenti
- g) depositi costieri e impianti di produzione lavorazione e stoccaggio di olii minerali
- h) impianti di deposito temporaneo smaltimento, recupero, e riciclaggio di rifiuti
- i) impianti da sottoporre al controllo sui pericoli di incidente rilevante
- j) impianti da sottoporre alla disciplina della prevenzione e riduzione dell'inquinamento
- m) impianti soggetti alla disciplina della qualità dell'aria quali industrie insalubri di prima classe
- n) impianti soggetti ad autorizzazione per l'esercizio o la realizzazione di impianti elettrici ai sensi della L.R. 43/89, n. 43 (Norme in materia di opere concernenti linee ed impianti elettrici)
- o) all'immigrazione
- p) all'asilo
- q) alla cittadinanza
- r) all'amministrazione della giustizia
- s) all'amministrazione delle finanze compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco e quelli imposti dalla normativa comunitaria

TITOLO III - Agibilità degli edifici

Capo I - Certificato di agibilità

Articolo 24 (L)

Certificato di agibilità

(regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1)

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 25 (R)

Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

(D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425; legge 5 novembre 1971, n. 1086, artt. 7 e 8)

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di fini-

(*7*) N.B.

L'articolo 25, comma 4, non trova applicazione poiché il silenzio-assenso per il rilascio del certificato di agibilità trovasi disciplinato dall'art. 41, comma 2, della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23 che segue.

tura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.

4. *Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni. (*7)*



5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Articolo 26 (L)

Dichiarazione di inagibilità

(R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, art. 222)

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

TITOLO IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni

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

Articolo 27 (L)

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 4; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di

*regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. (*8*)*

2. (Comma modificato dall'art. 32, commi 44, 45 e 46, del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326) Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articoli 13 e 14 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del Titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora Parte Terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 41

(Certificato di abitabilità e di agibilità)

1. A seguito del rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria, viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o di agibilità anche in carenza degli ulteriori requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli infortuni.

2. Il certificato di abitabilità o di agibilità per edifici legittimamente realizzati si intende rilasciato decorsi 90 giorni dalla richiesta dell'interessato con cui sia documentata la sussistenza delle condizioni di cui al comma precedente attraverso la relazione di un professionista abilitato alla progettazione.

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

42), il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662. (*8*)

3. (Comma modificato dall'art. 2, comma 341, della legge 24 dicembre 2007, n. 244) Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei prov-

vedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere. (*8*)

4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

(*8*) N.B.

I commi 1, 2 e 3 dell'art. 27 sono da ritenere non applicabili in Sardegna, in quanto l'individuazione dei soggetti preposti e le procedure di vigilanza sono dettagliatamente disciplinati dall'art. 6, commi da 1 a 14, dall'art. 9, dall'art. 20 e dall'art. 30 della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 6

(Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del comune, previa diffida a demolire.
2. La diffida di cui al comma precedente è disposta dal Sindaco con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione di uso originaria da attuarsi entro il termine perentorio di 90 giorni.
3. Il Sindaco, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può disporre d'ufficio la demolizione e il ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.
4. In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo comma e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del comune.
5. Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata, occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno 3 volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a m. 5.
6. Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto, o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.
7. L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.
8. Il Sindaco accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione nel possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del comune con la contestuale redazione, da parte di tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previ gli adempimenti e con le modalità di cui all'art. 3, terzo e quarto comma, della l. 3 gennaio 1978, n. 1.
9. Il Sindaco dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel Bollettino Ufficiale della regione Sardegna, parte III, lo



Segue L. R. 11 Ottobre 1985, n. 23 - artt. 6 e 9

notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali ultime formalità.

10. Il Sindaco richiede, quindi, all'Ufficio tecnico erariale le conseguenti volturazioni catastali.

11. Il Consiglio comunale, qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso.

12. Ove non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, le opere abusive sono demolite, a cura e spese dell'Amministrazione comunale.

13. Qualora l'Amministrazione comunale non provveda agli adempimenti di cui ai commi settimo e seguenti del presente articolo entro 90 giorni, l'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica adotta, previa diffida, i necessari provvedimenti sostitutivi.

14. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

Articolo 9

(Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione o di enti pubblici)

1. Qualora soggetti diversi dalle Amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali, il Sindaco, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Articolo 20

(Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico edilizia)

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale.

2. L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:

- funzionari degli uffici tecnici comunali;
- vigili urbani.

3. L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, di cui al successivo art. 21, in collaborazione con le Amministrazioni comunali.

4. Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco del comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di finanza ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

5. Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.

6. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e Collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

7. Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore regionale dei lavori pubblici, che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

8. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di Regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

9. Nei casi in cui il comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata.

10. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Sindaco ne dà notizia all'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

11. Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'Albo regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione dall'Albo per un anno, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 27 aprile 1984, n. 13.

Articolo 28 (L)

Vigilanza su opere di amministrazioni statali (*9*)

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 5; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109)

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 27, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato articolo 27.

Articolo 29 (L)

Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 6; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 5-bis, convertito con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298; decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 12, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e

il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica neces-

(*9*) N.B.

L'art. 28 in Sardegna non trova applicazione poiché sulle sue prescrizioni prevalgono quelle di cui agli artt. 9 e 30 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 9

(Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione o di enti pubblici)

1. Qualora soggetti diversi dalle Amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali, il Sindaco, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.
2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Articolo 30

(Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione o di enti pubblici)

1. Qualora soggetti diversi dalle Amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della regione o di Enti pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, ovvero con variazioni essenziali si applicano le disposizioni previste dall'art. 9 della presente legge.



sità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Capo II - Sanzioni

Articolo 30 (L)

Lottizzazione abusiva

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 18; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, artt. 1, comma 3-bis, e 7-bis; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio. (*10*)

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a ter-

reni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

4-bis. (Comma aggiunto dall'art. 12, comma 4, della legge 28 novembre 2005, n. 246) Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere con-

(*10*) N.B.

La disciplina di cui all'art. 30, comma 1, non trova applicazione in Sardegna in quanto il tema risulta già disciplinato con l'art. 17 della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23; così pure, ugualmente, le disposizioni di cui ai commi 7 ed 8 non possono trovare applicazione in quanto la fattispecie trovasi altrimenti disciplinata dall'art. 18 della citata L. R. 23/85.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 17

(Lottizzazioni abusive)

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengano iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

fermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa. [4]

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. (Comma abrogato dall'articolo 1, comma 1, del D.P.R. 9 novembre 2005, n. 304) Omissis . . .

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari. (*10*)

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottiz-

zate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8. (*10*)

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Note all'art. 30

[4] Vedi anche il comma 5 per il quale "possono essere confermati, ai sensi delle disposizioni introdotte dal comma 4, anche gli atti redatti prima della data di entrata in vigore della presente legge, purché la nullità non sia stata accertata con sentenza divenuta definitiva prima di tale data", ed il comma 6 ai sensi del quale "per gli atti formati all'estero, le disposizioni di cui agli articoli 30 e 46 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modifiche, si applicano all'atto del deposito presso il notaio e le conseguenti menzioni possono essere inserite nel relativo verbale".

Segue L. R. 11 Ottobre 1985, n. 23 - art. 18

dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Articolo 18

(Sanzioni per le lottizzazioni abusive)

1. Nel caso in cui il Sindaco accerti l'effettuazione di lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio ne dispone la sospensione con ordinanza da trascriversi nei registri immobiliari e da notificare ai proprietari delle aree.
2. Trascorsi 90 giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio del comune con effetto dalla data del provvedimento di sospensione.
3. Il Sindaco rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone l'immissione in possesso.
4. Per l'ulteriore procedimento si applicano le norme contenute nel precedente art. 6, nono, decimo e undicesimo comma.
5. Ove richiesto il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata, quando esso riguardi aree situate in zona C, D, F o G deve precisare l'esistenza o meno di uno strumento attuativo approvato.

**Articolo 31 (L)****Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito in legge 21 giugno 1985, n. 298; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. (*11*)

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3. (*11*)

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita

non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. (*11*)

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente. (*11*)

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. (*11*)

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune. ^[5] (*11*)

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria compe-

Note all'art. 31 - comma 6

[5] Per la repressione nelle zone protette si veda l'art. 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 426

(*11*) N.B.

I commi 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8 dell'articolo 31 del D.P.R. n. 380/2001, trovando la corrispondente disciplina regionale negli articoli 4 e 6, commi da 1 a 14, della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23, non sono applicabili.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 4**(Opere eseguite in totale difformità dalla concessione)**

1. Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche e di inutilizzazione da quello oggetto della conces-

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

tente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, prorattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero prorattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo

articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale. (*11*)

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui

Segue L. R. 11 Ottobre 1985, n. 23 - art. 18

sione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Articolo 6

(Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del comune, previa diffida a demolire.
2. La diffida di cui al comma precedente è disposta dal Sindaco con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione di uso originaria da attuarsi entro il termine perentorio di 90 giorni.
3. Il Sindaco, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può disporre d'ufficio la demolizione e il ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.
4. In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo comma e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del comune.
5. Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata, occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno 3 volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a m. 5.
6. Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto, o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.
7. L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.
8. Il Sindaco accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione nel possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del comune con la contestuale redazione, da parte di tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previ gli adempimenti e con le modalità di cui all'art. 3, terzo e quarto comma, della L. 3 gennaio 1978, n. 1.
9. Il Sindaco dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna, parte III, lo notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali ultime formalità.
10. Il Sindaco richiede, quindi, all'Ufficio tecnico erariale le conseguenti volturazioni catastali.
11. Il Consiglio comunale, qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso.
12. Ove non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, le opere abusive sono demolite, a cura e spese dell'Amministrazione comunale.
13. Qualora l'Amministrazione comunale non provveda agli adempimenti di cui ai commi settimo e seguenti del presente articolo entro 90 giorni, l'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica adotta, previa diffida, i necessari provvedimenti sostitutivi.
14. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.



all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. (Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. g), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3.

Articolo 32 (L)

Determinazione delle variazioni essenziali

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 8)

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essen-

ziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative. (*12*)

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Articolo 33 (L)

Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 9; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso. (*13*)

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla rea-

(*12*) N.B.

L'articolo 32, nei commi 1 e 2, è da ritenersi non applicabile atteso che la materia sulle variazioni essenziali è diversamente disciplinata dall'art. 5 della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23 che si riporta di seguito.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 5

(Variazioni essenziali)

1. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzino quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art. 4 della L. R. 19 maggio 1981, n. 17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;
- b) aumento superiore al 10% della cubatura prevista dal progetto approvato.

2. Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

*lizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio. (*13*)*

3. *Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire*

*l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro. (*13*)*

4. *Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.*

5. *In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8. (*13*)*

6. *È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19. (*13*)*

6-bis. *(Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. h), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.*

(*13*) N.B.

I commi 1, 2, 3, 5 e 6 dell'art. 33 del D.P.R. n. 380/2001, trovando la corrispondente disciplina regionale nell'art. 10 della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23, non sono applicabili.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 10

(Interventi di ristrutturazione edilizia)

1. *Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lett. d) del primo comma dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico edilizi entro il termine stabilito dal Sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei responsabili dell'abuso.*

2. *Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.*

3. *L'accertamento del valore di cui al precedente comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente art. 7.*

4. *È comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli artt. 3, 5, 6 e 10 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.*

5. *Quando le opere vengono eseguite senza concessione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, il Sindaco, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio e irroga una sanzione pecuniaria da lire 1.000.000 a lire 10.000.000 oltre a quella di cui al secondo comma del presente articolo.*

6. *Qualora l'Amministrazione competente a vigilare nell'osservanza del vincolo non si pronunci entro 120 giorni, il Sindaco provvede direttamente.*

**Articolo 34 (L)****Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire****(*14*)**

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere

adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. (Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. i), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività.

Articolo 35 (L)**Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici**

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 14; d.l. 13 maggio 1991, n. 152, art. 17-bis, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la

(*14*) N. B.

L'articolo 32, nei commi 1 e 2, è da ritenersi non applicabile atteso che la materia sulle variazioni essenziali è diversamente disciplinata dall'art. 5 della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23 che si riporta di seguito.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 7**(Opere eseguite in parziale difformità)**

1. Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal Sindaco con propria ordinanza.
2. In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso; ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.
3. L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro 90 giorni, dall'Ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.
4. Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli Ordini professionali.
5. La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità.
6. Qualora l'Ufficio tecnico erariale non si pronunci entro 60 giorni dalla data della richiesta comunale, il comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'Amministrazione comunale.

demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo. (*15*)

2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso. (*15*)

3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

3-bis. (Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. l), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività, ovvero in totale o parziale difformità dalla stessa.

Articolo 36 (L)

Accertamento di conformità (*16*)

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. (Comma modificato dall'art. 1, comma 1, lett. m), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301) In caso di

interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. (*16*)

(*15*) N. B.

In luogo di quanto disposto dai commi 1 e 2 dell'articolo 35 vale la prescrizione di cui agli artt. 9 e 30 della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23.

(*16*) N. B.

L'articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001 non è applicabile in quanto per la stessa casistica risulta diversamente disciplinato dall'art. 16 della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 9

(Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione o di enti pubblici)

1. Qualora soggetti diversi dalle Amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali, il Sindaco, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Articolo 30

(Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione o di enti pubblici)

1. Qualora soggetti diversi dalle Amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della regione o di Enti pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, ovvero con variazioni essenziali si applicano le disposizioni previste dall'art. 9 della presente legge.



Articolo 37 (L)

Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

(articolo 4, comma 13 del d.l. n. 398 del 1993; articolo 10 della l. n. 47 del 1985)

1. *(Comma modificato dall'art. 1, comma 1, lett. n), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301)* La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile del-

l'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Articolo 38 (L)

Interventi eseguiti in base a permesso annullato

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 11; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. *In caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la resti-*

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 16

(Accertamento di conformità)

1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

2. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli artt. 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge.

3. La richiesta di sanatoria è respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro 60 giorni.

4. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

*tuzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. ^[6] (*17*)*

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.

2-bis. (Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. o), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

Articolo 39 (L)

Annullamento del permesso di costruire da parte della regione

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 27, come sostituito dall'art. 7, legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1)

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

Note all'art. 38 - comma 1

[6] In caso di annullamento del permesso di costruire, in alternativa, a richiesta dell'interessato, può trovare applicazione il disposto di cui all'art. 35, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 applicando, però, per le sanzioni le tabelle C e D allegate all'art. 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito con legge 24 novembre 2003, n. 326.

(*17*) N. B.

Le previsioni dell'articolo 38, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 sono incompatibili con quanto disposto all'art. 8 della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23 e, quindi, non applicabili.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 8

(Annullamento della concessione)

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art. 7 della presente legge.

**Articolo 40 (L)****Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione****(*18*)**

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 26, sostituito dall'art. 6, legge 6 agosto 1967, n. 765; D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1)

zione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, va adottato il provvedimento di demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

5-bis. *(Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. p), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301)* Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

1. In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.

2. Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori. Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al comune.

3. La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottati le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.

(*18*) N. B.

L'art. 40 è da ritenere applicabile in Sardegna solo per la parte in cui attribuisce alla Regione la possibilità di disporre la sospensione dei lavori eseguiti abusivamente, in quanto per quanto concerne gli altri adempimenti da adottare prevalgono i disposti di cui all'art. 6, commi da 1 a 14 ed all'art. 20 della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 6

(Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del comune, previa diffida a demolire.

2. La diffida di cui al comma precedente è disposta dal Sindaco con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione di uso originaria da attuarsi entro il termine perentorio di 90 giorni.

3. Il Sindaco, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può disporre d'ufficio la demolizione e il ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

4. In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo comma e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del comune.

5. Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata, occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno 3 volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'al-

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

4. Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

4-bis. (Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. q),

del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, realizzati in assenza di denuncia di inizio attività o in contrasto con questa o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

(*18*) Segue L. R. 11 Ottobre 1985, n. 23 - artt. 6 e 20

tezza dell'opera e comunque non inferiore a m. 5.

6. Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto, o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.

7. L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

8. Il Sindaco accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione nel possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del comune con la contestuale redazione, da parte di tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previ gli adempimenti e con le modalità di cui all'art. 3, terzo e quarto comma, della l. 3 gennaio 1978, n. 1.

9. Il Sindaco dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel Bollettino Ufficiale della regione Sardegna, parte III, lo notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali ultime formalità.

10. Il Sindaco richiede, quindi, all'Ufficio tecnico erariale le conseguenti volturazioni catastali.

11. Il Consiglio comunale, qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso.

12. Ove non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, le opere abusive sono demolite, a cura e spese dell'Amministrazione comunale.

13. Qualora l'Amministrazione comunale non provveda agli adempimenti di cui ai commi settimo e seguenti del presente articolo entro 90 giorni, l'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica adotta, previa diffida, i necessari provvedimenti sostitutivi.

14. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

Articolo 20

Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico edilizia

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale.

2. L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:

- funzionari degli uffici tecnici comunali;
- vigili urbani.

3. L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, di cui al successivo art. 21, in collaborazione con le Amministrazioni comunali.

4. Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco del comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di finanza ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

5. Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.

6. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e Collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.



Articolo 41 (L)

Demolizione di opere abusive

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 27, commi 1, 2, 5;
Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2, comma 56;
d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

(Articolo sostituito dal decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, art. 32, comma 49-ter, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326, poi ripristinato in seguito alla dichiarazione di illegittimità, giusta sentenza Corte Costituzionale n. 196/2004, punto 8)

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

2. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

(*19*) N.B.

Le previsioni di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 41 sono incompatibili con quanto prescritto dall'art. 20, comma 10, della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23 e dall'art. 15 della L. R. 22 dicembre 1989, n. 45 e, pertanto, non possono trovare applicazione.

(*18* - *19*) Segue L. R. 11 Ottobre 1985, n. 23 - art. 20

7. Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore regionale dei lavori pubblici, che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

8. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di Regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

9. Nei casi in cui il comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata.

10. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Sindaco ne dà notizia all'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

11. Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'Albo regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione dall'Albo per un anno, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 27 aprile 1984, n. 13.

Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45

(Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale)

Articolo 15

(Esecuzione delle ordinanze di demolizione)

1. L'Assessorato regionale competente in materia urbanistica è autorizzato a concedere, ai Comuni che ne facciano richiesta, l'utilizzazione dei mezzi meccanici di proprietà della Regione e degli enti ed organi strumentali della stessa, con relativo personale addetto, per l'esecuzione delle ordinanze di demolizione di opere eseguite in violazione della disciplina urbanistica vigente.

3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta. (*19*)

4. Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per il tramite dei provveditori alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa. (*19*)

5. È in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

Articolo 42 (L)

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione (*20*)

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 3)

1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.

2. (Comma modificato dall'articolo 27, comma 17, della legge 28 dicembre 2001, n. 448) Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43.

6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

Articolo 43 (L)

Riscossione (*20*)

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 16)

1. I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai titoli II e IV della parte I del presente testo unico sono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

Articolo 44 (L)

Sanzioni penali

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, artt. 19 e 20; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 3, convertito in legge 21 giugno 1985, n. 298)

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

a) l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza

(*20*) N.B.

Gli articoli 42 e 43 del T. U. non possono trovare applicazione nel nostro ambito regionale in quanto la casistica risulta diversamente normata dall'articolo 19 della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 19

(Ritardato o omesso versamento del contributo)

1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui agli artt. 3, 5, 6 e 10 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 50%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lett. a);

c) l'aumento del contributo in misura pari al 100%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lett. b).

2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lett. c), del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli artt. 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14 aprile 1910, n. 639.



delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;

b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.164 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso. ¹⁷

2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

2-bis. (Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. r), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301) Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.

Articolo 45 (L)

Norme relative all'azione penale

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 22)

1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36.

2. (Comma abrogato dal numero 26) del comma 1 dell'art. 4 dell'allegato 4 al D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104, a decorrere dal 16 settembre 2010, ai sensi di quanto disposto dall'art. 2 dello stesso provvedimento. Precedentemente il presente comma era stato modifica-

to dal comma 48 dell'art. 32, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, poi soppresso dalla relativa legge di conversione) [Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego del permesso in sanatoria di cui all'articolo 36, l'udienza viene fissata d'ufficio dal presidente del tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo mese dalla presentazione del ricorso.]

3. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

Articolo 46 (L)

Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)

1. (Comma modificato da decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, art. 32, comma 49; comma poi soppresso dalla relativa legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326) Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola

Note all'art. 44 - comma 1

[7] Le sanzioni pecuniarie di cui al comma 1, sono state incrementate del 100% dall'art. 32, comma 47, del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito con legge 24 novembre 2003, n. 326

delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. *(Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. s), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301)* Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

Articolo 47 (L)

Sanzioni a carico dei notai

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 21)

1. Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 46 e 30 e non convalidabili costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima.

2. *(Comma modificato dall'art. 1, comma 2, del D. P. R. 9 novembre 2005, n. 304)* Tutti i pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto dall'articolo 30, sono esonerati da responsabilità inerente al trasferimento o alla divisione dei terreni.

Articolo 48 (L)

Aziende erogatrici di servizi pubblici

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 45)

1. È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.

2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di docu-

mentazione amministrativa, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2.582 a 7.746 euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.

3. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

3-bis. *(Comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lett. t), del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301)* Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza della stessa.

3-ter. *(Comma aggiunto dall'art. 32, comma 49-quater, del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, da legge 24 novembre 2003, n. 326)* Al fine di consentire una più penetrante vigilanza sull'attività edilizia, è fatto obbligo alle aziende erogatrici di servizi pubblici ed ai funzionari cui sia imputabile la stipulazione dei relativi contratti di somministrazione di comunicare al sindaco del comune ove è ubicato l'immobile le richieste di allaccio ai pubblici servizi effettuate per gli immobili, con indicazione della concessione edilizia ovvero della autorizzazione ovvero degli altri titoli abilitativi, ovvero della istanza di concessione in sanatoria presentata, corredata dalla prova del pagamento per intero delle somme dovute a titolo di oblazione. L'inosservanza di tale obbligo comporta, per ciascuna violazione, la sanzione pecuniaria da euro



10.000 ad euro 50.000 nei confronti delle aziende erogatrici di servizi pubblici, nonché la sanzione pecuniaria da euro 2.582 ad euro 7.746 nei confronti del funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione dei contratti.

Capo III - Disposizioni fiscali

Articolo 49 (L) Disposizioni fiscali

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-ter)

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla richiesta del certificato di agibilità, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.

3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.

4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Articolo 50 (L)

Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 46)

1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione

che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

2. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica la esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, entro novanta giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

3. La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.

4. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49.

5. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.

6. Non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate.

Articolo 51 (L)

Finanziamenti pubblici e sanatoria

(Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2, comma 50)

1. La concessione di indennizzi, ai sensi della legislazione sulle calamità naturali, è esclusa nei casi in cui gli immobili danneggiati siano stati eseguiti abusivamente in zone alluvionali; la citata concessione di indennizzi è altresì esclusa per gli immobili edificati in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria.

PARTE II - Normativa tecnica per l'edilizia

Capo I - Disposizioni di carattere generale

Articolo 52 (L)

Tipo di strutture e norme tecniche

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, artt. 1 e 32, comma 1)

1. In tutti i comuni della Repubblica le costruzioni sia pubbliche sia private debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi fissate con decreti del Ministro per le infrastrutture e i trasporti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici che si avvale anche della collaborazione del Consiglio nazionale delle ricerche. Qualora le norme tecniche riguardino costruzioni in zone sismiche esse sono adottate di concerto con il Ministro per l'interno. Dette norme definiscono:

- a) i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento;
- b) i carichi e sovraccarichi e loro combinazioni, anche in funzione del tipo e delle modalità costruttive e della destinazione dell'opera, nonché i criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni;
- c) le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e

delle opere di fondazione; i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo di opere speciali, quali ponti, dighe, serbatoi, tubazioni, torri, costruzioni prefabbricate in genere, acquedotti, fognature;

d) la protezione delle costruzioni dagli incendi.

2. Qualora vengano usati sistemi costruttivi diversi da quelli in muratura o con ossatura portante in cemento armato normale e precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali, per edifici con quattro o più piani entro e fuori terra, l'idoneità di tali sistemi deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici su conforme parere dello stesso Consiglio.

3. Le norme tecniche di cui al presente articolo e i relativi aggiornamenti entrano in vigore trenta giorni dopo la pubblicazione dei rispettivi decreti nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Articolo 53 (L)

Definizioni

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 1, primo, secondo e terzo comma)

1. Ai fini del presente testo unico si considerano:

- a) opere in conglomerato cementizio armato normale, quelle composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica;
- b) opere in conglomerato cementizio armato precompresso, quelle composte di strutture in conglomerato cementizio ed armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;
- c) opere a struttura metallica quelle nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.

Articolo 54 (L)

Sistemi costruttivi

(Legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 5, art. 6, primo comma, art. 7, primo comma, art. 8, primo comma)

1. Gli edifici possono essere costruiti con:

- a) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
- b) struttura a pannelli portanti;



- c) struttura in muratura;
- d) struttura in legname.

2. Ai fini di questo testo unico si considerano:

- a) costruzioni in muratura, quelle nelle quali la muratura ha funzione portante;
- b) strutture a pannelli portanti, quelle formate con l'associazione di pannelli verticali prefabbricati (muri), di altezza pari ad un piano e di larghezza superiore ad un metro, resi solidali a strutture orizzontali (solai) prefabbricate o costruite in opera;
- c) strutture intelaiate, quelle costituite da aste rettilinee o curvilinee, comunque vincolate fra loro ed esternamente.

Articolo 55 (L) Edifici in muratura

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 6, secondo comma)

1. Le costruzioni in muratura devono presentare adeguate caratteristiche di solidarietà fra gli elementi strutturali che le compongono, e di rigidità complessiva secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui all'articolo 83.

Articolo 56 (L) Edifici con struttura a pannelli portanti

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 7, secondo, terzo, quarto e quinto comma)

1. Le strutture a pannelli portanti devono essere realizzate in calcestruzzo pieno od alleggerito, semplice, armato normale o precompresso, presentare giunzioni eseguite in opera con calcestruzzo o malta cementizia, ed essere irrigidite da controventamenti opportuni, costituiti dagli stessi pannelli verticali sovrapposti o da lastre in calcestruzzo realizzate in opera; i controventamenti devono essere orientati almeno secondo due direzioni distinte.

2. Il complesso scatolare costituito dai pannelli deve realizzare un organismo statico capace di assorbire le azioni sismiche di cui all'articolo 85.

3. La trasmissione delle azioni mutue tra i diversi elementi deve essere assicurata da armature metalliche.

4. L'idoneità di tali sistemi costruttivi, anche in funzione del grado di sismicità, deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici, su conforme parere dello stesso Consiglio.

Articolo 57 (L)

Edifici con strutture intelaiate

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 8, secondo periodo del primo comma, secondo, terzo e quarto comma)

1. Nelle strutture intelaiate possono essere compresi elementi irrigidenti costituiti da:

- a) strutture reticolate in acciaio, calcestruzzo armato normale o precompresso;
- b) elementi-parete in acciaio, calcestruzzo armato normale o precompresso.

2. Gli elementi irrigidenti devono essere opportunamente collegati alle intelaiature della costruzione in modo che sia assicurata la trasmissione delle azioni sismiche agli irrigidimenti stessi.

3. Il complesso resistente deve essere proporzionato in modo da assorbire le azioni sismiche definite dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.

4. Le murature di tamponamento delle strutture intelaiate devono essere efficacemente collegate alle aste della struttura stessa secondo le modalità specificate dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.

Articolo 58 (L)

Produzione in serie in stabilimenti di manufatti in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 9)

1. Le ditte che procedono alla costruzione di manufatti in conglomerato armato normale o precompresso ed in metallo, fabbricati in serie e che assolvono alle funzioni indicate negli articoli 53, comma 1 e 64, comma 1, hanno l'obbligo di darne preventiva comunicazione al Servizio Tecnico Centrale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con apposita relazione nella quale debbono:

- a) descrivere ciascun tipo di struttura indicando le possibili applicazioni e fornire i calcoli relativi, con particolare riguardo a quelli riferentisi a tutto il comportamento sotto carico fino a fessurazione e rottura;
- b) precisare le caratteristiche dei materiali impiegati sulla scorta di prove eseguite presso uno dei laboratori di cui all'articolo 59;
- c) indicare, in modo particolareggiato, i metodi costruttivi e i procedimenti seguiti per la esecuzione delle strutture;
- d) indicare i risultati delle prove eseguite presso uno dei laboratori di cui all'articolo 59.

2. Tutti gli elementi precompressi debbono essere chiaramente e durevolmente contrassegnati onde si possa individuare la serie di origine.

3. Per le ditte che costruiscono manufatti complessi in metallo fabbricati in serie, i quali assolvono alle funzioni indicate negli articoli 53, comma 1 e 64, comma 1, la relazione di cui al comma 1 del presente articolo deve descrivere ciascun tipo di struttura, indicando le possibili applicazioni e fornire i calcoli relativi.

4. Le ditte produttrici di tutti i manufatti di cui ai comma precedenti sono tenute a fornire tutte le prescrizioni relative alle operazioni di trasporto e di montaggio dei loro manufatti.

5. La responsabilità della rispondenza dei prodotti rimane a carico della ditta produttrice, che è obbligata a corredare la fornitura con i disegni del manufatto e l'indicazione delle sue caratteristiche di impiego.

6. Il progettista delle strutture è responsabile dell'organico inserimento e della previsione di utilizzazione dei manufatti di cui sopra nel progetto delle strutture dell'opera.

Articolo 59 (L)

Laboratori

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 20)

1. Agli effetti del presente testo unico sono considerati laboratori ufficiali:

a) i laboratori degli istituti universitari dei politecnici e delle facoltà di ingegneria e delle facoltà o istituti universitari di architettura;

b) il laboratorio di scienza delle costruzioni del centro studi ed esperienze dei servizi antincendi e di protezione civile (Roma);

b-bis) *(Lettera aggiunta dall'art. 5, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166)* il laboratorio dell'Istituto sperimentale di rete ferroviaria italiana spa;

b-ter) *(Lettera aggiunta dall'art. 5, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166)* il Centro sperimentale dell'Ente nazionale per le strade (ANAS) di Cesano (Roma), autorizzando lo stesso ad effettuare prove di crash test per le barriere metalliche.

2. Il Ministro per le infrastrutture e i trasporti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici, può autorizzare con proprio decreto, ai sensi del presente capo, altri laboratori ad effettuare prove su materiali da costruzione, comprese quelle geotecniche su terreni e rocce.

3. L'attività dei laboratori, ai fini del presente capo, è servizio di pubblica utilità.

Articolo 60 (L)

Emanazione di norme tecniche

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 21)

1. Il Ministro per le infrastrutture e i trasporti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici che si avvale anche della collaborazione del Consiglio nazionale delle ricerche, predispone, modifica ed aggiorna le norme tecniche alle quali si uniformano le costruzioni di cui al capo secondo.

Articolo 61 (L)

Abitati da consolidare

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 2)

1. In tutti i territori comunali o loro parti, nei quali siano intervenuti od intervengano lo Stato o la regione per opere di consolidamento di abitato ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni, nessuna opera e nessun lavoro, salvo quelli di manutenzione ordinaria o di rifinitura, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione.

2. Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del competente ufficio tecnico regionale o comunale, possono eccezionalmente essere intraprese anche prima della predetta autorizzazione, la quale comunque dovrà essere richiesta nel termine di cinque giorni dall'inizio dei lavori.

Articolo 62 (L)

Utilizzazione di edifici

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 28)

1. Il rilascio della licenza d'uso per gli edifici costruiti in cemento armato e dei certificati di agibilità da parte dei comuni è condizionato all'esibizione di un certificato da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della regione, che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme del capo quarto.

Articolo 63 (L)

Opere pubbliche

1. Quando si tratti di opere eseguite dai soggetti di cui all'art. 2 della legge 11 febbraio 1994, n. 109, le norme della presente parte si applicano solo nel caso in cui non sia diversamente disposto dalla citata legge n. 109



del 1994, dal D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 544, dal D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34 e dal d.m. 19 aprile 2000 n. 145.

Capo II - Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

Sezione I - Adempimenti

Articolo 64 (L)

Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità

(Legge n. 1086 del 1971, art. 1, quarto comma; art. 2, primo e secondo comma; art. 3, primo e secondo comma)

1. La realizzazione delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità.
2. La costruzione delle opere di cui all'articolo 53, comma 1, deve avvenire in base ad un progetto esecutivo redatto da un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze stabilite dalle leggi sugli ordini e collegi professionali.
3. L'esecuzione delle opere deve aver luogo sotto la direzione di un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze stabilite dalle leggi sugli ordini e collegi professionali.
4. Il progettista ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera comunque realizzate.
5. Il direttore dei lavori e il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della rispondenza dell'opera al progetto, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione del progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Articolo 65 (R)

Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

(Legge n. 1086 del 1971, artt. 4 e 6)

1. *(Testo rettificato con comunicato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, serie generale, del 25 febbraio*

2002, n. 47) Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico, che provvede a trasmettere tale denuncia al competente ufficio tecnico regionale.

2. Nella denuncia devono essere indicati i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore.

3. Alla denuncia devono essere allegati:

- a) il progetto dell'opera in triplice copia, firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;
- b) una relazione illustrativa in triplice copia firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.

4. *(Testo rettificato con comunicato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, serie generale, del 25 febbraio 2002, n. 47)* Lo sportello unico restituisce al costruttore, all'atto stesso della presentazione, una copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

5. Anche le varianti che nel corso dei lavori si intendano introdurre alle opere di cui al comma 1, previste nel progetto originario, devono essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione, allo sportello unico nella forma e con gli allegati previsti nel presente articolo.

6. A strutture ultimate, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita presso lo sportello unico una relazione, redatta in triplice copia, sull'adempimento degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3, esponendo:

- a) i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori di cui all'articolo 59;
- b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
- c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.

7. Lo sportello unico restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della relazione di cui al comma 6 con l'attestazione dell'avvenuto deposito, e provvede a trasmettere una copia di tale relazione al competente ufficio tecnico regionale.

8. Il direttore dei lavori consegna al collaudatore la relazione, unitamente alla restante documentazione di cui al comma 6.

Articolo 66 (L)

Documenti in cantiere

(Legge n. 1086 del 1971, art. 5)

1. Nei cantieri, dal giorno di inizio delle opere, di cui all'articolo 53, comma 1, a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati gli atti indicati all'articolo 65, commi 3 e 4, datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori, nonché un apposito giornale dei lavori.
2. Della conservazione e regolare tenuta di tali documenti è responsabile il direttore dei lavori. Il direttore dei lavori è anche tenuto a visitare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.

Articolo 67 (L, comma 1, 2, 4 e 8; R, commi 3, 5, 6 e 7)

Collaudo statico

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, artt. 7 e 8)

1. Tutte le costruzioni di cui all'articolo 53, comma 1, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico.
2. Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.
3. Contestualmente alla denuncia prevista dall'articolo 65, il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso lo sportello unico l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni di cui al comma 2.

(*21*) N. B.

Gli artt. 68, 69 e 70 sono da ritenersi applicabili in Sardegna solo laddove intervengono trattano non di competenza della Regione fuori dai disposti di cui all'art. 6, commi da 1 a 14 ed all'art. 20 della L. R. 11 ottobre 1985, n. 23 i quali, per gli ambienti di riferimento, prevalgono sulle norme statali. Ad ogni buon conto, le citate norme regionali, si riportano di seguito.

Legge Regionale 11 Ottobre 1985, n. 23

(Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative)

Articolo 6

(Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del comune, previa diffida a demolire.
2. La diffida di cui al comma precedente è disposta dal Sindaco con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione di uso originaria da attuarsi entro il termine perentorio di 90 giorni.

4. Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, anteriormente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.

5. Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo sportello unico e al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.

6. In corso d'opera possono essere eseguiti collaudi parziali motivati da difficoltà tecniche e da complessità esecutive dell'opera, fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni.

7. Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo in tre copie che invia al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico.

8. Per il rilascio di licenza d'uso o di agibilità, se prescritte, occorre presentare all'amministrazione comunale una copia del certificato di collaudo.

Sezione II - Vigilanza

Articolo 68 (L) - Controlli (*21*)

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 10)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel cui territorio vengono realizzate le opere indicate nell'articolo 53, comma 1, ha il compito di vigilare sull'osservanza degli adempimenti preposti dal presente testo unico: a tal fine si avvale dei funzionari ed agenti comunali.



2. Le disposizioni del precedente comma non si applicano alle opere costruite per conto dello Stato e per conto delle regioni, delle province e dei comuni, aventi un ufficio tecnico con a capo un ingegnere.

Articolo 69 (L)

Accertamenti delle violazioni (*21*)

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 11)

1. I funzionari e agenti comunali che accertino l'inservanza degli adempimenti previsti nei precedenti articoli, redigono processo verbale che, a cura del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, verrà inoltrato all'Autorità giudiziaria competente ed all'ufficio tecnico della regione per i provvedimenti di cui all'articolo 70.

Segue L. R. 11 Ottobre 1985, n. 23 - art. 6

3. Il Sindaco, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può disporre d'ufficio la demolizione e il ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

4. In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo comma e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del comune.

5. Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata, occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno 3 volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a m. 5.

6. Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto, o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.

7. L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

8. Il Sindaco accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione nel possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del comune con la contestuale redazione, da parte di tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previ gli adempimenti e con le modalità di cui all'art. 3, terzo e quarto comma, della l. 3 gennaio 1978, n. 1.

9. Il Sindaco dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel Bollettino Ufficiale della regione Sardegna, parte III, lo notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali ultime formalità.

10. Il Sindaco richiede, quindi, all'Ufficio tecnico erariale le conseguenti volturazioni catastali.

11. Il Consiglio comunale, qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso.

12. Ove non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, le opere abusive sono demolite, a cura e spese dell'Amministrazione comunale.

13. Qualora l'Amministrazione comunale non provveda agli adempimenti di cui ai commi settimo e seguenti del presente articolo entro 90 giorni, l'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica adotta, previa diffida, i necessari provvedimenti sostitutivi.

14. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

Articolo 70 (L)

Sospensione dei lavori (*21*)

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 12)

1. Il dirigente dell'ufficio tecnico regionale, ricevuto il processo verbale redatto a norma dell'articolo 69 ed eseguiti gli opportuni accertamenti, ordina, con decreto notificato a mezzo di messo comunale, al committente, al direttore dei lavori e al costruttore la sospensione dei lavori.

2. I lavori non possono essere ripresi finché il dirigente dell'ufficio tecnico regionale non abbia accertato che sia stato provveduto agli adempimenti previsti dal presente capo.

3. Della disposta sospensione è data comunicazione al dirigente del competente ufficio comunale perché ne curi l'osservanza.

Sezione III - Norme penali

**Articolo 71 (L)
Lavori abusivi**

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 13)

1. Chiunque commette, dirige e, in qualità di costruttore, esegue le opere previste dal presente capo, o parti di esse, in violazione dell'articolo 64, commi 2, 3 e 4, è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da 103 a 1.032 euro.
2. È soggetto alla pena dell'arresto fino ad un anno, o dell'ammenda da 1.032 a 10.329 euro, chi produce in serie manufatti in conglomerato armato normale o pre-compresso o manufatti complessi in metalli senza osservare le disposizioni dell'articolo 58.

Articolo 72 (L)

Omessa denuncia dei lavori

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 14)

1. Il costruttore che omette o ritarda la denuncia prevista dall'articolo 65 è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da da 103 a 1.032 euro.

Articolo 73 (L)

Responsabilità del direttore dei lavori

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 15)

1. Il direttore dei lavori che non ottempera alle prescrizioni indicate nell'articolo 66 è punito con l'ammenda da 41 a 206 euro.
2. Alla stessa pena soggiace il direttore dei lavori che omette o ritarda la presentazione al competente ufficio tecnico regionale della relazione indicata nell'articolo 65, comma 6.

Segue L. R. 11 Ottobre 1985, n. 23 - art. 20

Articolo 20

(Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico edilizia)

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale.
2. L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:
 - funzionari degli uffici tecnici comunali;
 - vigili urbani.
3. L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, di cui al successivo art. 21, in collaborazione con le Amministrazioni comunali.
4. Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco del comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di finanza ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.
5. Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.
6. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e Collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.
7. Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore regionale dei lavori pubblici, che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.
8. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di Regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
9. Nei casi in cui il comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata.
10. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Sindaco ne dà notizia all'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.
11. Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'Albo regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione dall'Albo per un anno, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 27 aprile 1984, n. 13.



Articolo 74 (L)

Responsabilità del collaudatore

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 16)

1. Il collaudatore che non osserva gli obblighi di cui all'articolo 67, comma 5, è punito con l'ammenda da 51 a 516 euro.

Articolo 75 (L)

Mancanza del certificato di collaudo

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 17)

1. Chiunque consente l'utilizzazione delle costruzioni prima del rilascio del certificato di collaudo è punito con l'arresto fino ad un mese o con l'ammenda da 103 a 1.032 euro.

Articolo 76 (L)

Comunicazione della sentenza

(Legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 18)

1. La sentenza irrevocabile, emessa in base alle precedenti disposizioni, deve essere comunicata, a cura del cancelliere, entro 15 giorni da quello in cui è divenuta irrevocabile, al comune e alla regione interessata ed al consiglio provinciale dell'ordine professionale, cui eventualmente sia iscritto l'imputato.

Capo III - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico

Sezione I - Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Articolo 77 (L)

Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici

(Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 1)

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.
2. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa con

decreto, adottato ai sensi dell'articolo 52, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

3. La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

4. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.

5. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*), devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

Articolo 78 (L) - Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche

(Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 2)

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.

2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di

rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse.

3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

Articolo 79 (L)

Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

(Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 3)

1. Le opere di cui all'articolo 78 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Articolo 80 (L)

Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni

(Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 6)

1. Fermo restando l'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità a norma dell'articolo 94, l'esecuzione delle opere edilizie di cui all'articolo 78, da realizzare in ogni caso nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, non è soggetta alla autorizzazione di cui all'articolo 94. L'esecuzione non conforme alla normativa richiamata al comma 1 preclude il collaudo delle opere realizzate.

Articolo 81 (L)

Certificazioni

(Legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 8; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109)

1. Alle domande ovvero alle comunicazioni al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale relative alla realizzazione di interventi di cui al presente capo è allegato certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000,

n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

Sezione II - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

Articolo 82 (L)

Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

(Legge 5 febbraio 1992, n. 104, art. 24; d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112, art. 62, comma 2; d.lgs. n. 267 del 2000, artt. 107 e 109)

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del presente capo, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, alla sezione prima del presente capo, al regolamento approvato con D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni previste dall'articolo 20, commi 6 e 7, non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

3. Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'articolo 22, sono allegata una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.



4. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

5. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.

6. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

7. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da 5.164 a 25.822 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

8. I piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986, sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.

9. I comuni adeguano i propri regolamenti edilizi alle disposizioni di cui all'articolo 27 della citata legge n. 118 del 1971, all'articolo 2 del citato regolamento approvato con D.P.R. n. 384 del 1978 (ora D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503), alle disposizioni di cui alla sezione prima del presente capo, e al citato decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. Le norme dei regolamenti edilizi comunali contrastanti con le disposizioni del presente articolo perdono efficacia.

Capo IV - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche

Sezione I - Norme per le costruzioni in zone sismiche

Articolo 83 (L)

Opere disciplinate e gradi di sismicità

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 3; artt. 54, comma 1, lett. c, 93, comma 1, lett. g e comma 4 del d.lgs. n. 112 del 1998)

1. Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi in zone dichiarate sismiche ai sensi dei commi 2 e 3 del presente articolo, sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni di cui all'articolo 52, da specifiche norme tecniche emanate, anche per i loro aggiornamenti, con decreti del Ministro per le infrastrutture ed i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il Consiglio nazionale delle ricerche e la Conferenza unificata.

2. Con decreto del Ministro per le infrastrutture ed i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il Consiglio nazionale delle ricerche e la Conferenza unificata, sono definiti i criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e dei relativi valori differenziati del grado di sismicità da prendere a base per la determinazione delle azioni sismiche e di quant'altro specificato dalle norme tecniche.

3. Le regioni, sentite le province e i comuni interessati, provvedono alla individuazione delle zone dichiarate sismiche agli effetti del presente capo, alla formazione e all'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone e dei valori attribuiti ai gradi di sismicità, nel rispetto dei criteri generali di cui al comma 2.

Articolo 84 (L)

Contenuto delle norme tecniche

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 4)

1. Le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui all'articolo 83, da adottare sulla base dei criteri generali indicati dagli articoli successivi e in funzione dei diversi gradi di sismicità, definiscono:

a) l'altezza massima degli edifici in relazione al sistema costruttivo, al grado di sismicità della zona ed alle larghezze stradali;

- b) le distanze minime consentite tra gli edifici e giunzioni tra edifici contigui;
- c) le azioni sismiche orizzontali e verticali da tenere in conto del dimensionamento degli elementi delle costruzioni e delle loro giunzioni;
- d) il dimensionamento e la verifica delle diverse parti delle costruzioni;
- e) le tipologie costruttive per le fondazioni e le parti in elevazione.

2. Le caratteristiche generali e le proprietà fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, e cioè dei terreni costituenti il sottosuolo fino alla profondità alla quale le tensioni indotte dal manufatto assumano valori significativi ai fini delle deformazioni e della stabilità dei terreni medesimi, devono essere esaurientemente accertate.

3. Per le costruzioni su pendii gli accertamenti devono essere convenientemente estesi al di fuori dell'area edificatoria per rilevare tutti i fattori occorrenti per valutare le condizioni di stabilità dei pendii medesimi.

4. Le norme tecniche di cui al comma 1 potranno stabilire l'entità degli accertamenti in funzione della morfologia e della natura dei terreni e del grado di sismicità.

Articolo 85 (L)
Azioni sismiche

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 9)

1. L'edificio deve essere progettato e costruito in modo che sia in grado di resistere alle azioni verticali e orizzontali, ai momenti torcenti e ribaltanti indicati rispettivamente alle successive lettere a), b), c) e d) e definiti dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.

a) Azioni verticali: non si tiene conto in genere delle azioni sismiche verticali; per le strutture di grande luce o di particolare importanza, agli effetti di dette azioni, deve svolgersi una opportuna analisi dinamica teorica o sperimentale.

b) Azioni orizzontali: le azioni sismiche orizzontali si schematizzano attraverso l'introduzione di due sistemi di forze orizzontali agenti non contemporaneamente secondo due direzioni ortogonali.

c) Momenti torcenti: ad ogni piano deve essere considerato il momento torcente dovuto alle forze orizzontali agenti ai piani sovrastanti e in ogni caso non minore dei valori da determinarsi secondo le indicazioni riportate dalle norme tecniche di cui all'articolo 83;

d) Momenti ribaltanti: per le verifiche dei pilastri e delle fondazioni gli sforzi normali provocati dall'effetto ribaltante delle azioni sismiche orizzontali devono

essere valutati secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui all'articolo 83.

Articolo 86 (L)
Verifica delle strutture

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 10)

1. L'analisi delle sollecitazioni dovute alle azioni sismiche di cui all'articolo 85 è effettuata tenendo conto della ripartizione di queste fra gli elementi resistenti dell'intera struttura.

2. Si devono verificare detti elementi resistenti per le possibili combinazioni degli effetti sismici con tutte le altre azioni esterne, senza alcuna riduzione dei sovraccarichi, ma con l'esclusione dell'azione del vento.

Articolo 87 (L)
Verifica delle fondazioni

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 11)

1. I calcoli di stabilità del complesso terreno-opera di fondazione si eseguono con i metodi ed i procedimenti della geotecnica, tenendo conto, tra le forze agenti, delle azioni sismiche orizzontali applicate alla costruzione e valutate come specificato dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.

Articolo 88 (L)
Deroghe

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 12)

1. Possono essere concesse deroghe all'osservanza delle norme tecniche, di cui al precedente articolo 83, dal Ministro per le infrastrutture e i trasporti, previa apposita istruttoria da parte dell'ufficio periferico competente e parere favorevole del Consiglio superiore dei lavori pubblici, quando sussistano ragioni particolari, che ne impediscano in tutto o in parte l'osservanza, dovute all'esigenza di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei centri storici.

2. La possibilità di deroga deve essere prevista nello strumento urbanistico generale e le singole deroghe devono essere confermate nei piani particolareggiati.



Articolo 89 (L)

Parere sugli strumenti urbanistici (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 13)

1. Tutti i comuni nei quali sono applicabili le norme di cui alla presente sezione e quelli di cui all'articolo 61, devono richiedere il parere del competente ufficio tecnico regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio.
2. Il competente ufficio tecnico regionale deve pronunciarsi entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale.
3. In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al comma 2 il parere deve intendersi reso in senso negativo.

Articolo 90 (L)

Sopraelevazioni (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 14)

1. È consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti:
 - a) la sopraelevazione di un piano negli edifici in muratura, purché nel complesso la costruzione risponda alle prescrizioni di cui al presente capo;
 - b) la sopraelevazione di edifici in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti, purché il complesso della struttura sia conforme alle norme del presente testo unico.
2. L'autorizzazione è consentita previa certificazione del competente ufficio tecnico regionale che specifichi il numero massimo di piani che è possibile realizzare in sopraelevazione e l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico.

Articolo 91 (L)

Riparazioni (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 15)

1. Le riparazioni degli edifici debbono tendere a conseguire un maggiore grado di sicurezza alle azioni sismiche di cui ai precedenti articoli.
2. I criteri sono fissati nelle norme tecniche di cui all'articolo 83.

Articolo 92 (L)

Edifici di speciale importanza artistica (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 16)

1. Per l'esecuzione di qualsiasi lavoro di natura antisismica in edifici o manufatti di carattere monumentale o aventi, comunque, interesse archeologico, storico o artistico, siano essi pubblici o di privata proprietà, restano ferme le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Sezione II - Vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche

Articolo 93 (R)

Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche (Legge n. 64 del 1974, art. 17 e 19)

1. Nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto allo sportello unico, che provvede a trasmetterne copia al competente ufficio tecnico della regione, indicando il proprio domicilio, il nome e la residenza del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore.
2. Alla domanda deve essere allegato il progetto, in doppio esemplare e debitamente firmato da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze, nonché dal direttore dei lavori.
3. Il contenuto minimo del progetto è determinato dal competente ufficio tecnico della regione. In ogni caso il progetto deve essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni ed accompagnato da una relazione tecnica, dal fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione sia in elevazione, e dai disegni dei particolari esecutivi delle strutture.
4. Al progetto deve inoltre essere allegata una relazione sulla fondazione, nella quale devono essere illustrati i criteri seguiti nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione.
5. La relazione sulla fondazione deve essere corredata da grafici o da documentazioni, in quanto necessari.
6. In ogni comune deve essere tenuto un registro delle denunce dei lavori di cui al presente articolo.

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

7. Il registro deve essere esibito, costantemente aggiornato, a semplice richiesta, ai funzionari, ufficiali ed agenti indicati nell'articolo 103.

Articolo 94 (L)

Autorizzazione per l'inizio dei lavori

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 18)

1. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione.
2. L'autorizzazione è rilasciata entro sessanta giorni dalla richiesta e viene comunicata al comune, subito dopo il rilascio, per i provvedimenti di sua competenza.
3. Avverso il provvedimento relativo alla domanda di autorizzazione, o nei confronti del mancato rilascio entro il termine di cui al comma 2, è ammesso ricorso al presidente della giunta regionale che decide con provvedimento definitivo.
4. I lavori devono essere diretti da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze.

Sezione III - Repressione delle violazioni

Articolo 95 (L)

Sanzioni penali

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 20)

1. Chiunque violi le prescrizioni contenute nel presente capo e nei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83 è punito con l'ammenda da 206 a 10.329.

Articolo 96 (L)

Accertamento delle violazioni

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 21)

1. I funzionari, gli ufficiali ed agenti indicati all'articolo 103, appena accertato un fatto costituente violazione delle presenti norme, compilano processo verbale trasmettendolo immediatamente al competente ufficio tecnico della regione.
2. Il dirigente dell'ufficio tecnico regionale, previ, occorrendo, ulteriori accertamenti di carattere tecnico, tra-

smette il processo verbale all'Autorità giudiziaria competente con le sue deduzioni.

Articolo 97 (L)

Sospensione dei lavori

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 22)

1. Il dirigente del competente ufficio tecnico della regione, contemporaneamente agli adempimenti di cui all'articolo 96, ordina, con decreto motivato, notificato a mezzo di messo comunale, al proprietario, nonché al direttore o appaltatore od esecutore delle opere, la sospensione dei lavori.
2. Copia del decreto è comunicata al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale ai fini dell'osservanza dell'ordine di sospensione.
3. L'ufficio territoriale del governo, su richiesta del dirigente dell'ufficio di cui al comma 1, assicura l'intervento della forza pubblica, ove ciò sia necessario per l'esecuzione dell'ordine di sospensione.
4. L'ordine di sospensione produce i suoi effetti sino alla data in cui la pronuncia dell'autorità giudiziaria diviene irrevocabile.

Articolo 98 (L)

Procedimento penale

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 23)

1. Se nel corso del procedimento penale il pubblico ministero ravvisa la necessità di ulteriori accertamenti tecnici, nomina uno o più consulenti, scegliendoli fra i componenti del Consiglio superiore dei lavori pubblici o tra tecnici laureati appartenenti ai ruoli del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti o di altre amministrazioni statali.
2. Deve essere in ogni caso citato per il dibattimento il dirigente del competente ufficio tecnico della regione, il quale può delegare un funzionario dipendente che sia al corrente dei fatti.
3. Con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine.



Articolo 99 (L)
Esecuzione d'ufficio

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 24)

1. Qualora il condannato non ottemperi all'ordine o alle prescrizioni di cui all'articolo 98, dati con sentenza irrevocabile o con decreto esecutivo, il competente ufficio tecnico della regione provvede, se del caso con l'assistenza della forza pubblica, a spese del condannato.

Articolo 100 (L)
Competenza della Regione

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 25)

1. Qualora il reato sia estinto per qualsiasi causa, la Regione ordina, con provvedimento definitivo, sentito l'organo tecnico consultivo della regione, la demolizione delle opere o delle parti di esse eseguite in violazione delle norme del presente capo e delle norme tecniche di cui agli articoli 52 e 83, ovvero l'esecuzione di modifiche idonee a renderle conformi alle norme stesse.
2. In caso di inadempienza si applica il disposto dell'articolo 99.

Articolo 101 (L)
Comunicazione del provvedimento al competente ufficio tecnico della regione

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 26)

1. Copia della sentenza irrevocabile o del decreto esecutivo emessi in base alle precedenti disposizioni deve essere comunicata, a cura del cancelliere, al competente ufficio tecnico della regione entro quindici giorni da quello in cui la sentenza è divenuta irrevocabile o il decreto è diventato esecutivo.

Articolo 102 (L)
Modalità per l'esecuzione d'ufficio
(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 27)

1. Per gli adempimenti di cui all'articolo 99 le regioni iscrivono annualmente in bilancio una somma non inferiore a 25.822 euro.
2. Al recupero delle somme erogate su tale fondo per l'esecuzione di lavori di demolizione di opere in contravvenzione alle norme tecniche di cui al presente capo, si provvede a mezzo del competente ufficio comunale, in base alla liquidazione dei lavori stessi fatta dal competente ufficio tecnico della regione.
3. La riscossione delle somme dai contravventori, per il

titolo suindicato e con l'aumento dell'aggio spettante al concessionario, è fatta mediante ruoli esecutivi.

4. Il versamento delle somme stesse è fatto con imputazione ad apposito capitolo del bilancio dell'entrata.

Articolo 103 (L)
Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche
(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 29)

1. Nelle località di cui all'articolo 61 e in quelle sismiche di cui all'articolo 83 gli ufficiali di polizia giudiziaria, gli ingegneri e geometri degli uffici tecnici delle amministrazioni statali e degli uffici tecnici regionali, provinciali e comunali, le guardie doganali e forestali, gli ufficiali e sottufficiali del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e in generale tutti gli agenti giurati a servizio dello Stato, delle province e dei comuni sono tenuti ad accertare che chiunque inizi costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni sia in possesso dell'autorizzazione rilasciata dal competente ufficio tecnico della regione a norma degli articoli 61 e 94.

2. I funzionari di detto ufficio debbono altresì accertare se le costruzioni, le riparazioni e ricostruzioni procedano in conformità delle presenti norme.

3. Eguale obbligo spetta agli ingegneri e geometri degli uffici tecnici succitati quando accedano per altri incarichi qualsiasi nei comuni danneggiati, compatibilmente coi detti incarichi.

Sezione IV - Disposizioni finali

Articolo 104 (L)
Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 30; artt. 107 e 109 d.lgs. n. 267 del 2000)

1. Tutti coloro che in una zona sismica di nuova classificazione abbiano iniziato una costruzione prima dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione sono tenuti a farne denuncia, entro quindici giorni dall'entrata in vigore del provvedimento di classificazione, al competente ufficio tecnico della regione.

2. L'ufficio tecnico della regione, entro 30 giorni dalla ricezione della denuncia, accerta la conformità del progetto alle norme tecniche di cui all'articolo 83 e l'idoneità della parte già legittimamente realizzata a resistere all'azione delle possibili azioni sismiche.

3. Nel caso in cui l'accertamento di cui al comma 2 dia esito positivo, l'ufficio tecnico autorizza la prosecuzione

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

della costruzione che deve, in ogni caso, essere ultimata entro due anni dalla data del provvedimento di classificazione; nel caso in cui la costruzione possa essere resa conforme alla normativa tecnica vigente mediante le opportune modifiche del progetto, l'autorizzazione può anche essere rilasciata condizionatamente all'impegno del costruttore di apportare le modifiche necessarie. In tal caso l'ufficio tecnico regionale rilascia apposito certificato al denunciante, inviandone copia al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale per i necessari provvedimenti.

4. La Regione può, per edifici pubblici e di uso pubblico, stabilire, ove occorra, termini di ultimazione superiori ai due anni di cui al comma 3.

5. Qualora l'accertamento di cui al comma 2 dia esito negativo e non sia possibile intervenire con modifiche idonee a rendere conforme il progetto o la parte già realizzata alla normativa tecnica vigente, il dirigente dell'ufficio tecnico annulla la concessione ed ordina la demolizione di quanto già costruito.

6. In caso di violazione degli obblighi stabiliti nel presente articolo si applicano le disposizioni della parte II, capo IV, sezione III del presente testo unico.

Articolo 105 (L)

Costruzioni eseguite col sussidio dello Stato

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 33)

1. L'inosservanza delle norme del presente capo, nel caso di edifici per i quali sia stato già concesso il sussidio dello Stato, importa, oltre alle sanzioni penali,

anche la decadenza dal beneficio statale, qualora l'interessato non si sia attenuto alle prescrizioni di cui al presente capo.

Articolo 106 (L)

Esenzione per le opere eseguite dal genio militare

(Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 33)

1. Per le opere che si eseguono a cura del genio militare l'osservanza delle disposizioni di cui alle sezioni II e III del presente capo è assicurata dall'organo all'uopo individuato dal Ministero della difesa.

Capo V - Norme per la sicurezza degli impianti

Articoli da 107 a 121

[Abrogati dall'articolo 3, comma 1, del decreto legge 28 dicembre 2006, n. 300 convertito con la legge 26 febbraio 2007, n. 17 e sostituiti dalle disposizioni contenute nel decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37]

Legge 26 febbraio 2007, n. 17

"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 28 dicembre 2006, n. 300, recante proroga di termini previsti da disposizioni legislative. Disposizioni di delegazione legislativa"

(Legge di conversione del D. L. 300/2006)

Articolo 3

(Disposizioni in materia di costruzioni, opere infrastrutturali e lavori in edilizia)

1. Il termine previsto dall'articolo 1-quater, comma 1, del decreto-legge 12 maggio 2006, n. 173, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2006, n. 228, è prorogato fino alla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti, di cui all'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a), del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e, comunque, non oltre il 31 marzo 2008. A decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento di cui al primo periodo del presente comma, sono abrogati il regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 dicembre 1991, n. 447, gli articoli da 107 a 121 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e la legge 5 marzo 1990, n. 46, ad eccezione degli articoli 8, 14 e 16, le cui sanzioni trovano applicazione in misura raddoppiata per le violazioni degli obblighi previsti dallo stesso regolamento di cui al primo periodo del presente comma.



Segue **Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 - artt. 1-2**

Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37

(Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici) ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della legge n. 17 del 2007, con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogati:

- il regolamento di cui al D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447;
- gli articoli da 107 a 121 del testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- la legge 5 marzo 1990, n. 46, ad eccezione degli articoli 8, 14 e 16, le cui sanzioni trovano applicazione in misura raddoppiata per le violazioni degli obblighi previsti dallo stesso regolamento.

Articolo 1. Ambito di applicazione

1. Il presente decreto si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o delle relative pertinenze. Se l'impianto è connesso a reti di distribuzione si applica a partire dal punto di consegna della fornitura.

2. Gli impianti di cui al comma 1 sono classificati come segue:

- a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio.

3. Gli impianti o parti di impianto che sono soggetti a requisiti di sicurezza prescritti in attuazione della normativa comunitaria, ovvero di normativa specifica, non sono disciplinati, per tali aspetti, dalle disposizioni del presente decreto.

Articolo 2. Definizioni relative agli impianti

1. Ai fini del presente decreto si intende per:

- a) punto di consegna delle forniture: il punto in cui l'azienda fornitrice o distributrice rende disponibile all'utente l'energia elettrica, il gas naturale o diverso, l'acqua, ovvero il punto di immissione del combustibile nel deposito collocato, anche mediante comodato, presso l'utente;
- b) potenza impegnata: il valore maggiore tra la potenza impegnata contrattualmente con l'eventuale fornitore di energia, e la potenza nominale complessiva degli impianti di autoproduzione eventualmente installati;
- c) uffici tecnici interni: strutture costituite da risorse umane e strumentali preposte all'impiantistica, alla realizzazione degli impianti aziendali ed alla loro manutenzione i cui responsabili posseggono i requisiti tecnico-professionali previsti dall'articolo 4;
- d) ordinaria manutenzione: gli interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso, nonché a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi, che comunque non modificano la struttura dell'impianto su cui si interviene o la sua destinazione d'uso secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore;
- e) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica: i circuiti di alimentazione degli apparecchi utilizzatori e delle prese a spina con esclusione degli equipaggiamenti elettrici delle macchine, degli utensili, degli apparecchi elettrici in genere. Nell'ambito degli impianti elettrici rientrano anche quelli di autoproduzione di energia fino a 20 kw nominale, gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere, nonché quelli posti all'esterno di edifici se gli stessi sono collegati, anche solo funzionalmente, agli edifici;
- f) impianti radiotelevisivi ed elettronici: le componenti impiantistiche necessarie alla trasmissione ed alla ricezione

Segue Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 - artt. 2-4

dei segnali e dei dati, anche relativi agli impianti di sicurezza, ad installazione fissa alimentati a tensione inferiore a 50 V in corrente alternata e 120 V in corrente continua, mentre le componenti alimentate a tensione superiore, nonché i sistemi di protezione contro le sovratensioni sono da ritenersi appartenenti all'impianto elettrico; ai fini dell'autorizzazione, dell'installazione e degli ampliamenti degli impianti telefonici e di telecomunicazione interni collegati alla rete pubblica, si applica la normativa specifica vigente;

g) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas: l'insieme delle tubazioni, dei serbatoi e dei loro accessori, dal punto di consegna del gas, anche in forma liquida, fino agli apparecchi utilizzatori, l'installazione ed i collegamenti dei medesimi, le predisposizioni edili e meccaniche per l'aerazione e la ventilazione dei locali in cui deve essere installato l'impianto, le predisposizioni edili e meccaniche per lo scarico all'esterno dei prodotti della combustione;

h) impianti di protezione antincendio: gli impianti di alimentazione di idranti, gli impianti di estinzione di tipo automatico e manuale nonché gli impianti di rilevazione di gas, di fumo e d'incendio;

i) CEI: Comitato Elettrotecnico Italiano;

l) UNI: Ente Nazionale Italiano di Unificazione.

Articolo 3. Imprese abilitate

1. Le imprese, iscritte nel registro delle imprese di cui al D.P.R. 7 dicembre 1995, n. 581 e successive modificazioni, di seguito registro delle imprese, o nell'Albo provinciale delle imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443, di seguito albo delle imprese artigiane, sono abilitate all'esercizio delle attività di cui all'articolo 1, se l'imprenditore individuale o il legale rappresentante ovvero il responsabile tecnico da essi preposto con atto formale, è in possesso dei requisiti professionali di cui all'articolo 4.

2. Il responsabile tecnico di cui al comma 1 svolge tale funzione per una sola impresa e la qualifica è incompatibile con ogni altra attività continuativa.

3. Le imprese che intendono esercitare le attività relative agli impianti di cui all'articolo 1 presentano la dichiarazione di inizio attività, ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni, indicando specificatamente per quali lettera e quale voce, di quelle elencate nel medesimo articolo 1, comma 2, intendono esercitare l'attività e dichiarano, altresì, il possesso dei requisiti tecnico-professionali di cui all'articolo 4, richiesti per i lavori da realizzare.

4. Le imprese artigiane presentano la dichiarazione di cui al comma 3, unitamente alla domanda d'iscrizione all'albo delle imprese artigiane per la verifica del possesso dei prescritti requisiti tecnico-professionali e il conseguente riconoscimento della qualifica artigiana. Le altre imprese presentano la dichiarazione di cui al comma 3, unitamente alla domanda di iscrizione, presso l'ufficio del registro delle imprese.

5. Le imprese non installatrici, che dispongono di uffici tecnici interni sono autorizzate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti, relativi esclusivamente alle proprie strutture interne e nei limiti della tipologia di lavori per i quali il responsabile possiede i requisiti previsti all'articolo 4.

6. Le imprese, di cui ai commi 1, 3, 4 e 5, alle quali sono stati riconosciuti i requisiti tecnico-professionali, hanno diritto ad un certificato di riconoscimento, secondo i modelli approvati con decreto del Ministro dell'industria del commercio e dell'artigianato dell'11 giugno 1992. Il certificato è rilasciato dalle competenti commissioni provinciali per l'artigianato, di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443, e successive modificazioni, o dalle competenti camere di commercio, di cui alla legge 29 dicembre 1993, n. 580, e successive modificazioni.

Articolo 4. Requisiti tecnico-professionali

1. I requisiti tecnico-professionali sono, in alternativa, uno dei seguenti:

a) diploma di laurea in materia tecnica conseguito presso una università statale o legalmente riconosciuta;

b) diploma o qualifica conseguita al termine di scuola secondaria del secondo ciclo con specializzazione relativa al settore delle attività di cui all'articolo 1, presso un istituto statale o legalmente riconosciuto, seguiti da un periodo di inserimento, di almeno due anni continuativi, alle dirette dipendenze di una impresa del settore. Il periodo di inserimento per le attività di cui all'articolo 1, comma 2, lettera d) è di un anno;

c) titolo o attestato conseguito ai sensi della legislazione vigente in materia di formazione professionale, previo un periodo di inserimento, di almeno quattro anni consecutivi, alle dirette dipendenze di una impresa del settore. Il

**Segue Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 - artt. 4-5**

periodo di inserimento per le attività di cui all'articolo 1, comma 2, lettera d) è di due anni;

d) prestazione lavorativa svolta, alle dirette dipendenze di una impresa abilitata nel ramo di attività cui si riferisce la prestazione dell'operaio installatore per un periodo non inferiore a tre anni, escluso quello computato ai fini dell'apprendistato e quello svolto come operaio qualificato, in qualità di operaio installatore con qualifica di specializzato nelle attività di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui all'articolo 1.

2. I periodi di inserimento di cui alle lettere b) e c) e le prestazioni lavorative di cui alla lettera d) del comma 1 possono svolgersi anche in forma di collaborazione tecnica continuativa nell'ambito dell'impresa da parte del titolare, dei soci e dei collaboratori familiari. Si considerano, altresì, in possesso dei requisiti tecnico-professionali ai sensi dell'articolo 4 il titolare dell'impresa, i soci ed i collaboratori familiari che hanno svolto attività di collaborazione tecnica continuativa nell'ambito di imprese abilitate del settore per un periodo non inferiore a sei anni. Per le attività di cui alla lettera d) dell'articolo 1, comma 2, tale periodo non può essere inferiore a quattro anni.

Articolo 5. Progettazione degli impianti

1. Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g), è redatto un progetto. Fatta salva l'osservanza delle normative più rigorose in materia di progettazione, nei casi indicati al comma 2, il progetto è redatto da un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta mentre, negli altri casi, il progetto, come specificato all'articolo 7, comma 2, è redatto, in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice.

2. Il progetto per l'installazione, trasformazione e ampliamento, è redatto da un professionista iscritto agli albi professionali secondo le specifiche competenze tecniche richieste, nei seguenti casi:

a) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), per tutte le utenze condominiali e per utenze domestiche di singole unità abitative aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 mq;

b) impianti elettrici realizzati con lampade fluorescenti a catodo freddo, collegati ad impianti elettrici, per i quali è obbligatorio il progetto e in ogni caso per impianti di potenza complessiva maggiore di 1200 VA resa dagli alimentatori;

c) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V, inclusa la parte in bassa tensione, o quando le utenze sono alimentate in bassa tensione aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o qualora la superficie superi i 200 mq;

d) impianti elettrici relativi ad unità immobiliari provviste, anche solo parzialmente, di ambienti soggetti a normativa specifica del CEI, in caso di locali adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o a maggior rischio di incendio, nonché per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volume superiore a 200 mc;

e) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), relativi agli impianti elettronici in genere quando coesistono con impianti elettrici con obbligo di progettazione;

f) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera c), dotati di canne fumarie collettive ramificate, nonché impianti di climatizzazione per tutte le utilizzazioni aventi una potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigororie/ora;

g) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera e), relativi alla distribuzione e l'utilizzazione di gas combustibili con portata termica superiore a 50 kw o dotati di canne fumarie collettive ramificate, o impianti relativi a gas medicali per uso ospedaliero e simili, compreso lo stoccaggio;

h) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera g), se sono inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato prevenzione incendi e, comunque, quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

3. I progetti degli impianti sono elaborati secondo la regola dell'arte. I progetti elaborati in conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle guide e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano redatti secondo la regola dell'arte.

4. I progetti contengono almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici nonché una relazione tecnica sulla

Segue Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 - artt. 5-7

consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare. Nei luoghi a maggior rischio di incendio e in quelli con pericoli di esplosione, particolare attenzione è posta nella scelta dei materiali e componenti da utilizzare nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente.

5. Se l'impianto a base di progetto è variato in corso d'opera, il progetto presentato è integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore è tenuto a fare riferimento nella dichiarazione di conformità.

6. Il progetto, di cui al comma 2, è depositato presso lo sportello unico per l'edilizia del comune in cui deve essere realizzato l'impianto nei termini previsti all'articolo 11.

Articolo 6. Realizzazione ed installazione degli impianti

1. Le imprese realizzano gli impianti secondo la regola dell'arte, in conformità alla normativa vigente e sono responsabili della corretta esecuzione degli stessi. Gli impianti realizzati in conformità alla vigente normativa e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano eseguiti secondo la regola dell'arte.

2. Con riferimento alle attività produttive, si applicano le norme generali di sicurezza di cui all'articolo 1 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 1989 e le relative modificazioni.

3. Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13 marzo 1990 si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA.

Articolo 7. Dichiarazione di conformità

1. Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello di cui all'allegato I, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'articolo 5.

2. Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera.

3. In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione di cui al comma 1 e nel progetto di cui all'articolo 5, è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto.

4. La dichiarazione di conformità è rilasciata anche dai responsabili degli uffici tecnici interni delle imprese non installatrici di cui all'articolo 3, comma 3, secondo il modello di cui all'allegato II del presente decreto.

5. Il contenuto dei modelli di cui agli allegati I e II può essere modificato o integrato con decreto ministeriale per esigenze di aggiornamento di natura tecnica.

6. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità prevista dal presente articolo, salvo quanto previsto all'articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del presente decreto - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

**Segue Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 - artt. 8-11****Articolo 8. Obblighi del committente o del proprietario**

1. Il committente è tenuto ad affidare i lavori di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione straordinaria degli impianti indicati all'articolo 1, comma 2, ad imprese abilitate ai sensi dell'articolo 3.
2. Il proprietario dell'impianto adotta le misure necessarie per conservarne le caratteristiche di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia, tenendo conto delle istruzioni per l'uso e la manutenzione predisposte dall'impresa installatrice dell'impianto e dai fabbricanti delle apparecchiature installate. Resta ferma la responsabilità delle aziende fornitrici o distributrici, per le parti dell'impianto e delle relative componenti tecniche da loro installate o gestite.
3. Il committente entro 30 giorni dall'allacciamento di una nuova fornitura di gas, energia elettrica, acqua, negli edifici di qualsiasi destinazione d'uso, consegna al distributore o al venditore copia della dichiarazione di conformità dell'impianto, resa secondo l'allegato I, esclusi i relativi allegati obbligatori, o copia della dichiarazione di rispondenza prevista dall'articolo 7, comma 6. La medesima documentazione è consegnata nel caso di richiesta di aumento di potenza impegnata a seguito di interventi sull'impianto, o di un aumento di potenza che senza interventi sull'impianto determina il raggiungimento dei livelli di potenza impegnata di cui all'articolo 5, comma 2 o comunque, per gli impianti elettrici, la potenza di 6 kw.
4. Le prescrizioni di cui al comma 3 si applicano in tutti i casi di richiesta di nuova fornitura e di variazione della portata termica di gas.
5. Fatti salvi i provvedimenti da parte delle autorità competenti, decorso il termine di cui al comma 3 senza che sia prodotta la dichiarazione di conformità di cui all'articolo 7, comma 1, il fornitore o il distributore di gas, energia elettrica o acqua, previo congruo avviso, sospende la fornitura.

Articolo 9. Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità è rilasciato dalle autorità competenti previa acquisizione della dichiarazione di conformità di cui all'articolo 7, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.

Articolo 10. Manutenzione degli impianti

1. La manutenzione ordinaria degli impianti di cui all'articolo 1 non comporta la redazione del progetto né il rilascio dell'attestazione di collaudo, né l'osservanza dell'obbligo di cui all'articolo 8, comma 1, fatto salvo il disposto del successivo comma 3.
2. Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e dell'attestazione di collaudo le installazioni per apparecchi per usi domestici e la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità.
3. Per la manutenzione degli impianti di ascensori e montacarichi in servizio privato si applica il D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162 e le altre disposizioni specifiche.

Articolo 11. Deposito presso lo sportello unico per l'edilizia del progetto, della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo

1. Per il rifacimento o l'installazione di nuovi impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) ed h), relativi ad edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, fermi restando gli obblighi di acquisizione di atti di assenso comunque denominati, l'impresa installatrice deposita, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso lo sportello unico per l'edilizia, di cui all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 del comune ove ha sede l'impianto, la dichiarazione di conformità ed il progetto redatto ai sensi dell'articolo 5, o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti.
2. Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività, di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il soggetto titolare del permesso di costruire o il oggetto che ha presentato la denuncia di inizio di attività deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo sportello unico per l'edilizia del comune ove deve essere realizzato l'intervento, contestualmente al progetto edilizio.
3. Lo sportello unico di cui all'articolo 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, inoltra copia della dichiarazione di conformità alla Camera di commercio industria artigianato e agricoltura nella cui circoscrizione ha sede l'impresa ese-

Segue Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 - artt. 11-15

cutrice dell'impianto, che provvede ai conseguenti riscontri con le risultanze del registro delle imprese o dell'albo provinciale delle imprese artigiane, alle contestazioni e notificazioni, a norma dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni, delle eventuali violazioni accertate, ed alla irrogazione delle sanzioni pecuniarie ai sensi degli articoli 20, comma 1, e 42, comma 1, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

Articolo 12. Contenuto del cartello informativo

1. All'inizio dei lavori per la costruzione o ristrutturazione dell'edificio contenente gli impianti di cui all'articolo 1 l'impresa installatrice affigge un cartello da cui risultino i propri dati identificativi, se è prevista la redazione del progetto da parte dei soggetti indicati all'articolo 5, comma 2, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti.

Articolo 13. Documentazione

[Abrogato dall'articolo 35, comma 2, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con legge 6 agosto 2008, n. 133] Omissis . . .

Articolo 14. Finanziamento dell'attività di normazione tecnica

1. In attuazione dell'articolo 8 della legge n. 46/1990, all'attività di normazione tecnica svolta dall'UNI e dal CEI è destinato il tre per cento del contributo dovuto annualmente dall'Istituto nazionale per la assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL) per l'attività di ricerca ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto-legge 30 giugno 1982, n. 390, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 agosto 1982, n. 597.

2. La somma di cui al comma 1, calcolata sull'ammontare del contributo versato dall'INAIL è iscritta a carico di un apposito capitolo dello stato di previsione della spesa del Ministero dello sviluppo economico per il 2007 e a carico delle proiezioni del corrispondente capitolo per gli anni seguenti.

Articolo 15. Sanzioni

1. Alle violazioni degli obblighi derivanti dall'articolo 7 del presente decreto si applicano le sanzioni amministrative da euro 100,00 ad euro 1.000,00 con riferimento all'entità e complessità dell'impianto, al grado di pericolosità ed alle altre circostanze obiettive e soggettive della violazione.

2. Alle violazioni degli altri obblighi derivanti dal presente decreto si applicano le sanzioni amministrative da euro 1.000,00 ad euro 10.000,00 con riferimento all'entità e complessità dell'impianto, al grado di pericolosità ed alle altre circostanze obiettive e soggettive della violazione.

3. Le violazioni comunque accertate, anche attraverso verifica, a carico delle imprese installatrici sono comunicate alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura competente per territorio, che provvede all'annotazione nell'albo provinciale delle imprese artigiane o nel registro delle imprese in cui l'impresa inadempiente risulta iscritta, mediante apposito verbale.

4. La violazione reiterata tre volte delle norme relative alla sicurezza degli impianti da parte delle imprese abilitate comporta altresì, in casi di particolare gravità, la sospensione temporanea dell'iscrizione delle medesime imprese dal registro delle imprese o dall'albo provinciale delle imprese artigiane, su proposta dei soggetti accertatori e su giudizio delle commissioni che sovrintendono alla tenuta dei registri e degli albi.

5. Alla terza violazione delle norme riguardanti la progettazione ed i collaudi, i soggetti accertatori propongono agli ordini professionali provvedimenti disciplinari a carico dei professionisti iscritti nei rispettivi albi.

6. All'irrogazione delle sanzioni di cui al presente articolo provvedono le Camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura.

7. Sono nulli, ai sensi dell'articolo 1418 del Codice Civile, i patti relativi alle attività disciplinate dal presente regolamento stipulati da imprese non abilitate ai sensi dell'articolo 3, salvo il diritto al risarcimento di eventuali danni. Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica Italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.



Capo VI - Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

Articolo 122 (L)

Ambito di applicazione

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 25)

1. Sono regolati dalle norme del presente capo i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 129, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.
2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente capo è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia individuata dall'articolo 3, comma 1, del presente testo unico.

Articolo 123 (L)

Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26)

1. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17, commi 3 e 4, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a). L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.
2. Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge medesima, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.
3. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

4. Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.

5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.

6. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, il cui permesso di costruire, sia rilasciata dopo il 25 luglio 1991, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.

8. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

Articolo 124 (L)

Limiti ai consumi di energia

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 27)

1. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

Articolo 125 (L - R, commi 1 e 3)

Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 28)

1. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso lo sportello unico, in duplice copia la denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 122 e 123, il progetto delle opere stesse

corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni del presente Capo.

2. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non siano state presentate prima dell'inizio dei lavori, il Comune, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'articolo 133, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

3. La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro delle attività produttive. Una copia della documentazione è conservata dallo sportello unico ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all'articolo 132. Altra copia della documentazione, restituita dallo sportello unico con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

Articolo 126 (R) **Certificazione di impianti**

1. Il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione del progetto di cui all'articolo 125 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volersi avvalere della facoltà di cui all'articolo 111, comma 2.

Articolo 127 (R) **Certificazione delle opere e collaudo** *(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 29)*

1. Per la certificazione e il collaudo delle opere previste dal presente capo si applicano le corrispondenti disposizioni di cui al capo quinto della parte seconda.
(Vedasi anche Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37)

Articolo 128 (L) **Certificazione energetica degli edifici** *(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 30)*

1. Con decreto del Presidente della Repubblica, adottato previa deliberazione del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle attività produttive, sentito il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Consiglio

superiore dei lavori pubblici e l'ENEA, sono emanate norme per la certificazione energetica degli edifici. Tale decreto individua tra l'altro i soggetti abilitati alla certificazione.

2. Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare.

3. Il proprietario o il locatario possono richiedere al comune ove è ubicato l'edificio la certificazione energetica dell'intero immobile o della singola unità immobiliare. Le spese relative di certificazione sono a carico del soggetto che ne fa richiesta.

4. L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale di cinque anni a partire dal momento del suo rilascio.

Articolo 129 (L) **Esercizio e manutenzione degli impianti (*)** *(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 31)*

1. Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.

2. Il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, è tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.

3. I comuni con più di quarantamila abitanti e le province per la restante parte del territorio effettuano i controlli necessari e verificano con cadenza almeno biennale l'osservanza delle norme relative al rendimento di combustione, anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica, con onere a carico degli utenti.

4. I contratti relativi alla fornitura di energia e alla conduzione degli impianti di cui al presente capo, contenenti clausole in contrasto con essa, sono nulli. Ai contratti che contengono clausole difformi si applica l'articolo 1339 del codice civile.

() Vedasi anche Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37.*

**Articolo 130 (L)****Certificazioni e informazioni ai consumatori**

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 32)

1. Ai fini della commercializzazione, le caratteristiche e le prestazioni energetiche dei componenti degli edifici e degli impianti devono essere certificate secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
2. Le imprese che producono o commercializzano i componenti di cui al comma 1 sono obbligate a riportare su di essi gli estremi dell'avvenuta certificazione.

Articolo 131 (L)**Controlli e verifiche**

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 33; d.lgs. n. 267 del 2000, artt. 107 e 109)

1. Il comune procede al controllo dell'osservanza delle norme del presente capo in relazione al progetto delle opere in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.
2. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.
3. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la sospensione dei lavori.
4. In caso di accertamento di difformità su opere terminate il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche previste dal presente capo.
5. Nei casi previsti dai commi 3 e 4 il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale irroga le sanzioni di cui all'articolo 132.

Articolo 132 (L)**Sanzioni**

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 34)

1. L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 dell'articolo 125 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 516 euro e non superiore a 2.582 euro.
2. Il proprietario dell'edificio nel quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata ai sensi dell'articolo 125 e che non osserva le disposizioni

degli articoli 123 e 124 è punito con la sanzione amministrativa in misura non inferiore al 5 per cento e non superiore al 25 per cento del valore delle opere.

3. Il costruttore e il direttore dei lavori che omettono la certificazione di cui all'articolo 127, ovvero che rilasciano una certificazione non veritiera nonché il progettista che rilascia la relazione di cui al comma 1 dell'articolo 126 non veritiera, sono puniti in solido con la sanzione amministrativa non inferiore all'1 per cento e non superiore al 5 per cento del valore delle opere, fatti salvi i casi di responsabilità penale.

4. Il collaudatore che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 127 è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.

5. Il proprietario o l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 129, commi 1 e 2, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 516 euro e non superiore a 2.582 euro. Nel caso in cui venga sottoscritto un contratto nullo ai sensi del comma 4 dell'articolo 129, le parti sono punite ognuna con la sanzione amministrativa pari a un terzo dell'importo del contratto sottoscritto, fatta salva la nullità dello stesso.

6. L'inosservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 130 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 2.582 euro e non superiore a 25.822 euro, fatti salvi i casi di responsabilità penale.

7. Qualora soggetto della sanzione amministrativa sia un professionista, l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine professionale di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

8. L'inosservanza, della disposizione che impone la nomina, ai sensi dell'articolo 19 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia, è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 5.164 euro e non superiore a 51.645 euro.

Articolo 133 (L)**Provvedimenti di sospensione dei lavori**

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 35; d.lgs. n. 267 del 2000, artt. 107 e 109)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, con il provvedimento mediante il quale ordina la sospensione dei lavori, ovvero le modifiche necessarie per l'adeguamento dell'edificio, deve fissare il termine per la regolarizzazione. L'inosservanza del

termine comporta l'ulteriore irrogazione della sanzione amministrativa e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario.

Articolo 134 (L)

Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 36)

1. Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme del presente testo unico, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario.

Articolo 135 (L)

Applicazione

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 37)

1. I decreti ministeriali di cui al presente capo entrano in vigore centottanta giorni dopo la data della loro pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e si applicano alle denunce di inizio lavori presentate ai comuni dopo tale termine di entrata in vigore.

2. Il D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052, si applica, in quanto compatibile con il presente capo e il comma 1 degli articoli 128 e 130, nonché con il titolo I della legge 9 gennaio 1991, n. 10, fino all'adozione dei decreti di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'articolo 4 della legge medesima.

PARTE III - Disposizioni finali

Capo I - Disposizioni finali

Articolo 136 (L, commi 1 e 2, lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, l - R comma 2, lettera m)

Abrogazioni

1. Ai sensi dell'articolo 20, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59, dalla data di entrata in vigore del presente testo unico sono abrogate le seguenti disposizioni:

- a) legge 17 agosto 1942, n. 1150, limitatamente all'articolo 31;
- b) legge 21 dicembre 1955, n. 1357, limitatamente

all'articolo 3;

c) legge 28 gennaio 1977, n. 10, limitatamente agli articoli 1; 4, commi 3, 4 e 5; 9, lettera c) ;

d) legge 5 agosto 1978, n. 457, limitatamente all'art. 48;

e) decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, limitatamente agli articoli 7 e 8, convertito, con modificazioni, in legge 25 marzo 1982, n. 94;

f) legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 15; 25, comma 4, come modificato dal decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 7, lett. g), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, nel testo sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;

g) decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, limitatamente all'articolo 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, nel testo sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, come modificato dal decreto-legge 25 marzo 1997, n. 67, articolo 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 1997, n. 135;

2. Ai sensi dell'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, dalla data di entrata in vigore del presente testo unico sono altresì abrogate le seguenti disposizioni:

a) regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, limitatamente agli articoli 220 e 221, comma 2;

b) legge 17 agosto 1942, n. 1150, limitatamente agli articoli 26, 27; 33; 41-ter; 41-quater; 41-quinquies, ad esclusione dei commi 6, 8 e 9;

c) legge 28 gennaio 1977, n. 10, limitatamente agli articoli 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16 ;

d) legge 3 gennaio 1978, n. 1, limitatamente all'art. 1, commi 4 e 5, come sostituiti dall'art. 4, legge 18 novembre 1998, n. 415;

e) decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, limitatamente all'articolo 7;

f) legge 28 febbraio 1985, n. 47, limitatamente agli articoli 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, comma 4, 26, 27, 45, 46, 47, 48, 52, comma 1;

g) legge 17 febbraio 1992, n. 179, limitatamente all'articolo 23, comma 6;

h) decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, articolo 4, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come modificato dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669; decreto legge 25 marzo 1997, n. 67, articolo 11, convertito, con modifiche dalla legge 23 maggio 1997, n. 135;



- i) legge 23 dicembre 1996, n. 662, limitatamente all'articolo 2, commi 50 e 56;
- l) legge 23 dicembre 1998, n. 448, limitatamente al comma 2 dell'articolo 61;
- m) D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.

Articolo 137 (L)

Norme che rimangono in vigore

1. Restano in vigore le seguenti disposizioni:
 - a) legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ad eccezione degli articoli di cui all'articolo 136, comma 2, lettera b);
 - b) legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni;
 - c) legge 28 febbraio 1985, n. 47 ad eccezione degli articoli di cui all'articolo 136, comma 2, lettera f);
 - d) legge 24 marzo 1989, n. 122;
 - e) articolo 17-bis del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203;
 - f) articolo 2, comma 58, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.
2. Restano in vigore, per tutti i campi di applicazione originariamente previsti dai relativi testi normativi e non applicabili alla parte I di questo testo unico, le seguenti leggi:
 - a) legge 5 novembre 1971, n. 1086;
 - b) legge 2 febbraio 1974, n. 64;
 - c) legge 9 gennaio 1989, n. 13;
 - d) legge 5 marzo 1990, n. 46;
 - e) legge 9 gennaio 1991, n. 10;
 - f) legge 5 febbraio 1992, n. 104;
3. All'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, il comma 2 è sostituito dal seguente:
"2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta a denuncia di inizio attività."

Articolo 138 (L)

Entrata in vigore del testo unico

1. Le disposizioni del presente testo unico entrano in vigore a decorrere dal 30 giugno 2003.

Tavola di corrispondenza dei riferimenti normativi del testo unico alle previgenti disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia

Parte I – Attività edilizia

Articolato del testo unico	Riferimenti normativi previgenti, modificanti o inserenti
Articolo 1 (Ambito di applicazione)	
Articolo 2 (Competenze delle regioni e degli enti locali)	
Articolo 3 (Definizioni degli interventi edilizi)	
comma 1, lett. a)	Articolo 31, comma 1, lett. a), della <i>legge 5 agosto 1978, n. 457</i>
comma 1, lett. b)	Articolo 31, comma 1, lett. b), della <i>legge 5 agosto 1978, n. 457</i>
comma 1, lett. c)	Articolo 31, comma 1, lett. c), della <i>legge 5 agosto 1978, n. 457</i>
comma 1, lett. d)	Articolo 31, comma 1, lett. d), della <i>legge 5 agosto 1978, n. 457</i> e art. 1, comma 1, lett. a) del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
comma 1, lett. e.1)	
comma 1, lett. e.2)	
comma 1, lett. e.3)	
comma 1, lett. e.4)	
comma 1, lett. e.5)	
comma 1, lett. e.6)	
comma 1, lett. e.7)	
comma 1, lett. f)	Articolo 31, comma 1, lett. e), della <i>legge 5 agosto 1978, n. 457</i>
Articolo 4 (Regolamenti edilizi comunali)	
comma 1	Articolo 33 della <i>legge 17 agosto 1942, n. 1150</i>
comma 1-bis	Articolo 1, comma 289, della <i>legge 24 dicembre 2007, n. 244</i>
comma 2	
Articolo 5 (Sportello unico per l'edilizia)	Articolo 4, commi 1,2,3,4,5 e 6 del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> convertito dalla <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i> e art. 220 del <i>R.D. 27 luglio 1934, n. 1265</i>
Articolo 6 (Attività edilizia libera)	
comma 1, lettera a)	Articolo 9, lettera. c), della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 1, lettera b)	Articolo 7, commi 1 e 2, <i>legge 9 gennaio 1989, n. 13</i>
comma 1, lettera c)	Articolo 7, comma 4, del <i>decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9</i> , convertito in <i>legge 25 marzo 1982, n. 94</i>
Articolo 7 (Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni)	
comma 1, lett. a), b)	
comma 1, lett. c)	Articolo 4, comma 16, primo periodo, del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> convertito con modificazioni in <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>
Articolo 8 (Attività edilizia dei privati su aree demaniali)	Articolo 31, comma 3, della <i>legge 17 agosto 1942, n. 1150</i>



Articolo 9 (Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica)	
comma 1, lett. a)	Articolo 27, comma 4, primo periodo, della <i>legge 5 agosto 1978, n. 457</i>
comma 1 lett. b)	Articolo 4, comma 8, lett. a), della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 2	Articolo 27, comma 4, secondo periodo, della <i>legge 5 agosto 1978, n. 457</i>
Articolo 10 (Interventi subordinati a permesso di costruire)	
comma 1, lett. a), b)	Articolo 1 della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 1, lett. c)	Articolo 1 della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i> modificato dall'art. 1, comma 1, lett. b) del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
comma 2	Articolo 25, comma 4, della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 3	
Articolo 11 (Caratteristiche del permesso di costruire)	
comma 1	Articolo 4, commi 1 e 2, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 2	Articolo 4, comma 6, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 3	Articolo 39, comma 2, della <i>legge 23 dicembre 1994, n. 724</i> , come sostituito dall'articolo 2, comma 37, della <i>legge 23 dicembre 1996, n. 662</i>
Articolo 12 (Presupposti per il permesso di costruire)	
comma 1	Articolo 4, comma 1, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 2	Articolo 31, comma 4, della <i>legge 17 agosto 1942, n. 1150</i>
comma 3	Articolo unico, commi 1, 3 e 4, della <i>legge 3 novembre 1952, n. 1902</i>
comma 4	Articolo unico, comma 2, della <i>legge 3 novembre 1952, n. 1902</i>
Articolo 13 (Competenza al rilascio del permesso di costruire)	
comma 1	Articolo 4, comma 1, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 2	Articolo 4, comma 6, del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> convertito con modificazioni in <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>
Articolo 14 (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)	
comma 1	Articolo 41- <i>quater</i> della <i>legge 17 agosto 1942, n. 1150</i> , introdotto dall'articolo 16 della <i>legge 6 agosto 1967, n. 765</i>
comma 2	
comma 3	
Articolo 15 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire)	
comma 1	Articolo 4, comma 3, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 2	Articolo 4, comma 4, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i> , così modificato dall'art. 1, comma 1, lett. c) del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
comma 3	Articolo 4, comma 5, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 4	Articolo 31, comma 11, della <i>legge 17 agosto 1942, n. 1150</i>

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Articolo 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire)	
comma 1	Articolo 3 della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 2	Articolo 11, comma 1, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i> e articolo 47, della <i>legge 5 agosto 1978, n. 457</i>
comma 3	Articolo 11, comma 2, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 4	Articolo 5, comma 1, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 5	Articolo 5, comma 3, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 6	Articolo 7, comma 1, della <i>legge 24 dicembre 1993, n. 537</i>
comma 7	Articolo 4, comma 1, della <i>legge 29 settembre 1964, n. 847 e success. modific.</i>
comma 7-bis	Articolo 40, comma 9, della <i>legge 1 agosto 2002, n. 166</i>
comma 8	Articolo 4, comma 2, della <i>legge 29 settembre 1964, n. 847 e success. modific.</i>
comma 9	Articolo 6, commi 1, 2, 3 e 4, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 10	Articolo 6, comma 5, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
Articolo 17 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione)	
comma 1	Articolo 7, comma 1, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 2	
comma 3, lettera a)	Articolo 9, comma 1, lett. a), della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 3, lettera b)	Articolo 9, comma 1, lett. d), della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 3, lettera c)	Articolo 9, comma 1, lett. f), della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 3, lettera d)	Articolo 9, comma 1, lett. g), della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
comma 3, lettera e)	Articolo 26, comma 1, primo periodo, della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i>
comma 4	Articolo 9, comma 2, della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
Articolo 18 (Convenzione-tipo)	Articolo 8 della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i> , come modificato dall'articolo 23, comma 6, della <i>legge 17 febbraio 1992, n. 179</i>
Articolo 19 (Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza)	Articolo 10 della <i>legge 28 gennaio 1977, n. 10</i>
Articolo 20 (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)	
commi da 1 a 10	Articolo 4, commi da 1 a 4, del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni in <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>
comma 10-bis	Articolo 1, comma 1, lett. d), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
Articolo 21 (Intervento sostitutivo regionale)	Articolo 4, commi 5 e 6, del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni in <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>
Articolo 22 (Interventi subordinati a denuncia di inizio attività)	Sostituito dall'art. 1, comma 1. lett. e), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
comma 1	Articolo 4, comma 7, lett. a), b), c), d), e), f) ed h), del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni in <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>
comma 2	Articolo 4, comma 7, lett. g), del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni in <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>



comma 3	Articolo 4, comma 8, del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni in <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>
comma 4	
comma 5, 6 e 7	
Articolo 23 (Disciplina della denuncia di inizio attività)	Sostituito dall'art. 1, comma 1. lett. f), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
comma 1	Articolo 4, comma 11, del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni in <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>
comma 2	Articolo 4, commi 8-bis e 9, del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni in <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>
comma 3	
comma 4	
comma 5	Articolo 4, comma 14, del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni in <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>
comma 6	Articolo 4, comma 15, del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni in <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>
comma 7	Articolo 4, comma 11, secondo periodo, del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni in <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i> , modificato dall'art. 1, comma 558, della <i>legge 30 dicembre 2004, n. 311</i>
Articolo 24 (Certificato di agibilità)	
comma 1	
comma 2	Articolo 220 del <i>R.D. 27 luglio 1934, n. 1265</i> e successive modifiche
comma 3	Articolo 221, secondo comma, del <i>R.D. 27 luglio 1934, n. 1265</i> e successive modifiche
comma 4	Articolo 52, primo comma <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
Articolo 25 (Procedimenti per il rilascio del certificato di agibilità)	Articoli 1, 3 e 4 del <i>D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425</i> ; artt. 7 e 8 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 26 (Dichiarazione di inagibilità)	
Articolo 27 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)	
comma 1	Articolo 4 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 2	Articolo 4 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> , modificato dall'art. 32, commi 44, 45 e 46 della <i>legge 24 novembre 2003, n. 326</i>
comma 3	Articolo 4 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> , modificato dall'art. 2, comma 348 della <i>legge 24 dicembre 2007, n. 244</i>
comma 4	Articolo 4 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
Articolo 28 (Vigilanza su opere di amministrazioni statali)	Articolo 5 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
Articolo 29 (Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività)	
commi 1 e 2	Articolo 6 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> , come modificato dall'articolo 5-bis del <i>decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146</i> , convertito, con modificazioni, in <i>legge 21 giugno 1985, n. 298</i>
comma 3	Comma 12 dell'articolo 4 del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni dalla <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Articolo 30 (Lottizzazione abusiva)	
commi 1, 2, 3 e 4	Articolo 18 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> , come modificato dagli articoli 1, comma 3-bis, e 7-bis del <i>decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146</i> , convertito, con modificazioni, in <i>legge 21 giugno 1985, n. 298</i>
comma 4-bis	Articolo 12, comma 4, della <i>legge 28 febbraio 2005, n. 246</i>
comma 5	Articolo 18 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> , come modificato dagli articoli 1, comma 3-bis, e 7-bis del <i>decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146</i> , convertito, con modificazioni, in <i>legge 21 giugno 1985, n. 298</i>
comma 6	Abrogato dall'art. 1, comma 1, del <i>D.P.R. 9 novembre 2005, n. 304</i>
commi 7, 8, 9 e 10	Articolo 18 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> , come modificato dagli articoli 1, comma 3-bis, e 7-bis del <i>decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146</i> , convertito, con modificazioni, in <i>legge 21 giugno 1985, n. 298</i>
Articolo 31 (Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)	
commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9	Articolo 7 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> , come modificato dall'articolo 2 del <i>decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146</i> , convertito, con modificazioni, in <i>legge 21 giugno 1985, n. 298</i>
comma 9-bis	Articolo 1, comma 1, lett. g), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
Articolo 32 (Determinazione delle variazioni essenziali)	Articolo 8 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
Articolo 33 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità)	
commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6	Articolo 9 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 6-bis	Articolo 1, comma 1, lett. h), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
Articolo 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)	
commi 1 e 2	Articolo 12 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 2-bis	Articolo 1, comma 1, lett. i), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
Articolo 35 (Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici)	
commi 1 e 2	Articolo 14 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 3	
comma 3-bis	Articolo 1, comma 1, lett. l), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
Articolo 36 (Accertamento di conformità)	
comma 1	Articolo 13 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> , modificato dall'art. 1, comma 1, lett. m), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
comma 2	Articolo 13 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 3	Articolo 13 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
Articolo 37 (Interventi in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità)	
comma 1	Articolo 4, comma 13, primo periodo, del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni dalla <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i> , modificato dall'art. 1, comma 1, lett. n), del <i>D.Lgs. 27</i>



	<i>dicembre 2002, n. 301</i>
comma 2	Articolo 10, comma 3, della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 3	Articolo 10, comma 4, della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 4	
comma 5	Articolo 4, comma 13, secondo periodo, del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni dalla <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>
comma 6	Articolo 4, comma 13, terzo periodo, del <i>decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398</i> , convertito con modificazioni dalla <i>legge 4 dicembre 1993, n. 493</i>
Articolo 38 (Interventi eseguiti in base a permesso annullato)	
commi 1 e 2	Articolo 11 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 2-bis	Articolo 1, comma 1, lett. o), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
Articolo 39 (Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione)	
commi 1, 2, 3, 4 e 5	Articolo 27 della <i>legge 17 agosto 1942, n. 1150</i> , come sostituito dall'articolo 7 della <i>legge 6 agosto 1967, n. 765</i>
comma 5-bis	Articolo 1, comma 1, lett. p), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
Articolo 40 (Sospensione o demolizione di opere abusive da parte della regione)	
commi 1, 2, 3 e 4	Articolo 26 della <i>legge 17 agosto 1942, n. 1150</i> , come sostituito dall'articolo 6 della <i>legge 6 agosto 1967, n. 765</i>
comma 4-bis	Articolo 1, comma 1, lett. q), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
Articolo 41 (Demolizione di opere abusive)	
commi 1, 2 e 3	Articolo 27 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 4	Articolo 2, comma 56, della <i>legge 23 dicembre 1996, n. 662</i>
comma 5	
Articolo 42 (Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione)	
comma 1	Articolo 3 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 2	Articolo 3 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> , modificato dall'art. 27, comma 17, della <i>legge 28 dicembre 2001, n. 448</i>
commi 3, 4, 5 e 6	Articolo 3 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
Articolo 43 (Riscossione)	Articolo 16 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
Articolo 44 (Sanzioni penali)	
comma 1	Articolo 20 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> , come modificato dall'articolo 3 del <i>decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146</i> , convertito con modificazioni, in <i>legge 21 giugno 1985, n. 298</i> e come modificato dall'art. 32, comma 47 del <i>decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269</i> , convertito con <i>legge 24 novembre 2003, n. 326</i>
comma 2	Articolo 20 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> , come modificato dall'articolo 3 del <i>decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146</i> , convertito con modificazioni, in <i>legge 21 giugno 1985, n. 298</i>
comma 2-bis	Articolo 1, comma 1, lett. r), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
Articolo 45 (Norme relative all'azione penale)	

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

comma 1	Articolo 22 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 2	Articolo 22 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> così come modificato dall'art. 32, comma 48 del <i>decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269</i> , convertito con <i>legge 24 novembre 2003, n. 326</i>
comma 3	Articolo 22 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
Articolo 46 (Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985)	
comma 1	Articolo 17 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> , come modificato dall'articolo 8 del <i>decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146</i> , convertito con modificazioni, in <i>legge 21 giugno 1985, n. 298</i> , così come modificato dall'art. 32, comma 49 del <i>decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269</i> , convertito con <i>legge 24 novembre 2003, n. 326</i>
commi 2, 3, 4 e 5	Articolo 17 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> , come modificato dall'articolo 8 del <i>decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146</i> , convertito con modificazioni, in <i>legge 21 giugno 1985, n. 298</i>
comma 5-bis	Articolo 1, comma 1, lett. s), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
Articolo 47 (Sanzioni a carico dei notai)	
comma 1	Articolo 21 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 2	Articolo 21 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> come modificato dall'art. 1, comma 2, del <i>D.Lgs. 9 novembre 2005, n. 304</i>
Articolo 48 (Aziende erogatrici di servizi pubblici)	
commi 1, 2, e 3	Articolo 45 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i>
comma 3-bis	Articolo 1, comma 1, lett. t), del <i>D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301</i>
comma 3-ter	Articolo 32, comma 49-quater del <i>decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269</i> , convertito con <i>legge 24 novembre 2003, n. 326</i>
Articolo 49 (Disposizioni fiscali)	Articolo 41-ter della <i>legge 17 agosto 1942, n. 1150</i>
Articolo 50 (Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria)	Articolo 46 della <i>legge 28 febbraio 1985, n. 47</i> e successive modificazioni
Articolo 51 (Finanziamenti pubblici e sanatoria)	Articolo 2, comma 50, della <i>legge 23 dicembre 1996, n. 662</i>

Parte II – Normativa tecnica per l'edilizia

Articolato del testo unico	Riferimenti normativi previgenti, modificanti o inserenti
Articolo 52 (Tipo di strutture e norme tecniche)	
comma 1	Articolo 1, commi 1 e 3, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
comma 2	Articolo 1, comma 4, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
comma 3	Articolo 1, comma 1, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 53 (Definizioni)	Articolo 1, commi 1, 2 e 3, della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 54 (Sistemi costruttivi)	
comma 1	Articolo 5 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
comma 2, lettera a)	Articolo 6, comma 1, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>



comma 2, lettera b)	Articolo 7, comma 1, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
comma 2, lettera c)	Articolo 8, comma 1, primo periodo della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 55 (Edifici in muratura)	Articolo 6, comma 2, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 56 (Edifici con struttura a pannelli portanti)	
comma 1	Articolo 7, comma 2, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
comma 2	Articolo 7, comma 3, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
comma 3	Articolo 7, comma 4, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
comma 4	Articolo 7, comma 5, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 57 (Edifici con strutture intelaiate)	
comma 1	Articolo 8, comma 1, secondo periodo, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
comma 2	Articolo 8, comma 2, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
comma 3	Articolo 8, comma 3, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
comma 4	Articolo 8, comma 4, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 58 (Produzione in serie in stabilimenti di manufatti in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo)	Articolo 9 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 59 (Laboratori)	Articolo 20 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i> integrato dall'art. 5, comma 5, della <i>legge 1 agosto 2002, n. 166</i>
Articolo 60 (Emanazione di norme tecniche)	Articolo 21 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 61 (Abitati da consolidare)	Articolo 2, commi 1 e 2, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 62 (Utilizzazione di edifici)	Articolo 28 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 63 (Opere pubbliche)	
Articolo 64 (Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità)	
comma 1	Articolo 1, comma 4, della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
comma 2	Articolo 2, comma 1, della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
comma 3	Articolo 2, comma 2, della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
comma 4	Articolo 3, comma 1, della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
comma 5	Articolo 3, comma 2, della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 65 (Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica)	
commi da 1 a 5	Articolo 4, commi 1, 2, 3, 4 e 5, della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i> così come rettificati con comunicato pubblicato sulla G.U., serie generale, del 25 febbraio 2002, n.47
commi da 6 a 8	Articolo 6, commi 1 e 2, della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 66 (Documenti in cantiere)	Articolo 5 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 67 (Collaudo statico)	
comma 1	Articolo 7, comma 1, della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
comma 2	Articolo 7, comma 2, della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
comma 3	Articolo 2, comma 1, del <i>D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425</i>

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

comma 4	Articolo 7, comma 4, della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
comma 5	Articolo 2, comma 2, del <i>D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425</i>
comma 6	
comma 7	Articolo 7, comma 5, della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
comma 8	Articolo 8, comma 1, della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 68 (Controlli)	Articolo 10 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 69 (Accertamenti delle violazioni)	Articolo 11 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 70 (Sospensioni dei lavori)	Articolo 12 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 71 (Lavori abusivi)	Articolo 13 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 72 (Omessa denuncia dei lavori)	Articolo 14 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 73 (Responsabilità del direttore dei lavori)	Articolo 15 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 74 (Responsabilità del collaudatore)	Articolo 16 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 75 (Mancanza del certificato di collaudo)	Articolo 17 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 76 (Comunicazione della sentenza)	Articolo 18 della <i>legge 5 novembre 1971, n. 1086</i>
Articolo 77 (Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici)	Articolo 1 della <i>legge 9 gennaio 1989, n. 13</i>
Articolo 78 (Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche)	Articolo 2 della <i>legge 9 gennaio 1989, n. 13</i>
Articolo 79 (Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi)	Articolo 3 della <i>legge 9 gennaio 1989, n. 13</i>
Articolo 80 (Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni)	Articolo 6 della <i>legge 9 gennaio 1989, n. 13</i>
Articolo 81 (Certificazioni)	Articolo 8 della <i>legge 9 gennaio 1989, n. 13</i>
Articolo 82 (Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico)	Articolo 24 della <i>legge 5 febbraio 1992, n. 104</i>
Articolo 83 (Opere disciplinate e gradi di sismicità)	
comma 1	Articolo 3, comma 1, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
comma 2	Articolo 3, comma 2, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
comma 3	Articolo 32, comma 1, della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 84 (Contenuto delle norme tecniche)	Articolo 4 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 85 (Azioni sismiche)	Articolo 9 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 86 (Verifica delle strutture)	Articolo 10 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 87 (Verifica delle fondazioni)	Articolo 11 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 88 (Deroghe)	Articolo 12 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 89 (Parere sugli strumenti urbanistici)	Articolo 13 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 90 (Sopraelevazioni)	Articolo 14 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 91 (Riparazioni)	Articolo 15 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 92 (Edifici di speciale importanza artistica)	Articolo 16 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 93 (Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche)	Articoli 17 e 19 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>



Articolo 94 (Autorizzazione per l'inizio dei lavori)	Articolo 18 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 95 (Sanzioni penali)	Articolo 20 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 96 (Accertamento delle violazioni)	Articolo 21 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 97 (Sospensione dei lavori)	Articolo 22 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 98 (Procedimento penale)	Articolo 23 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 99 (Esecuzione d'ufficio)	Articolo 24 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 100 (Competenza del presidente della giunta regionale)	Articolo 25 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 101 (Comunicazione del provvedimento al competente ufficio tecnico della Regione)	Articolo 26 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 102 (Modalità per l'esecuzione d'ufficio)	Articolo 27 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 103 (Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche)	Articolo 29 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 104 (Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione)	Articolo 30 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 105 (Costruzioni eseguite col sussidio dello Stato)	Articolo 33 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 106 (Esenzione per le opere eseguite dal genio militare)	Articolo 34 della <i>legge 3 febbraio 1974, n. 64</i>
Articolo 107 (Ambito di applicazione)	<i>Abrogati dall'articolo 3, comma 1, del decreto legge 28 dicembre 2006, n. 300 convertito con la legge 26 febbraio 2007, n. 17 e sostituiti dalle disposizioni contenute nel decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37</i>
Articolo 108 (Soggetti abilitati)	
commi 1 e 2	
comma 3	
Articolo 109 (Requisiti tecnico-professionali)	
Articolo 110 (Progettazione degli impianti)	
Articolo 111 (Misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati)	
Articolo 112 (Installazione degli impianti)	
Articolo 113 (Dichiarazione di conformità)	
Articolo 114 (Responsabilità del committente o del proprietario)	
Articolo 115 (Certificato di agibilità)	
Articolo 116 (Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri)	
Articolo 117 (Deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo)	
Articolo 118 (Verifiche)	
Articolo 119 (Regolamento di attuazione)	
Articolo 120 (Sanzioni)	
Articolo 121 (Abrogazioni e adeguamento dei regolamenti comunali e regionali)	

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Articolo 122 (Ambito di applicazione)	Articolo 25 della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i>
Articolo 123 (Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti)	Articolo 26 della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i>
Articolo 124 (Limiti ai consumi di energia)	Articolo 27 della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i>
Articolo 125 (Denuncia lavori, relazione tecnica e progettazione impianti e delle opere relative alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia)	Articolo 28 della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i>
Articolo 126 (Certificazione di impianti)	Ora vedasi anche articolo 11 del <i>Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37</i>
Articolo 127 (Certificazione delle opere e collaudo)	Articolo 29 della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i> . Ora vedasi anche <i>Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37</i>
Articolo 128 (Certificazione energetica degli edifici)	Articolo 30 della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i>
Articolo 129 (Esercizio e manutenzione degli impianti)	Articolo 31 della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i> . Ora vedasi anche <i>Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37</i>
Articolo 130 (Certificazioni e informazioni ai consumatori)	Articolo 32 della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i>
Articolo 131 (Controlli e verifiche)	Articolo 33 della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i>
Articolo 132 (Sanzioni)	Articolo 34 della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i>
Articolo 133 (Provvedimenti di sospensione dei lavori)	Articolo 35 della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i>
Articolo 134 (Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore)	Articolo 36 della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i>
Articolo 135 (Applicazione)	Articolo 37 della <i>legge 9 gennaio 1991, n. 10</i>

Parte III – Disposizioni finali

Articolato del testo unico	Riferimenti normativi previgenti, modificanti o inserenti
Articolo 136 (Abrogazioni)	
comma 1	N.B. Abrogazioni di leggi e atti aventi forza di legge confluiti nel testo unico, ai sensi dell'articolo 20, comma 4, della <i>legge 15 marzo 1997, n. 59</i>
comma 2	N.B. Abrogazioni di leggi e atti aventi forza di legge confluiti nel testo unico, ai sensi dell'articolo 7 della <i>legge 8 marzo 1999, n. 50</i>
Articolo 137 (Norme che rimangono in vigore)	
Articolo 138 (Entrata in vigore del testo unico)	



Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23

Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative

Art. 1. (Finalità)

CAPO I

CONTROLLO DELL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA E SANZIONI AMMINISTRATIVE

- Art. 2 (Campo di applicazione)
- Art. 3 (Opere soggette a concessione)
- Art. 4 (Opere eseguite in totale difformità dalla concessione)
- Art. 5 (Variazioni essenziali)
- Art. 6 (Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali)
- Art. 7 (Opere eseguite in parziale difformità)
- Art. 8 (Annullamento della concessione)
- Art. 9 (Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della regione o di enti pubblici)
- Art. 10 (Interventi di ristrutturazione edilizia)
- Art. 11 (Mutamenti di destinazione d'uso)
- Art. 12 (Sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione d'uso)
- Art. 13 (Opere soggette ad autorizzazione)
- Art. 14 (Opere eseguite senza autorizzazione)
- Art. 14 bis (Denuncia di inizio attività)
- Art. 15 (Opere interne)
- Art. 16 (Accertamento di conformità)
- Art. 17 (Lottizzazioni abusive)
- Art. 18 (Sanzioni per le lottizzazioni abusive)
- Art. 19 (Ritardato o omesso versamento del contributo)
- Art. 20 (Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia)
- Art. 21 (Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia)
- Art. 22 (Adempimenti regionali)

CAPO II

SNELLIMENTO ED ACCELERAZIONE DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE

- Art. 23 (Delega di funzioni in materia di espropriazioni)

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

Art. 24 (Accelerazione delle procedure espropriative)

Art. 25 (Servizio regionale delle espropriazioni)

CAPO III

PIANI DI RISANAMENTO URBANISTICO E SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE

Art. 26 (Opere abusive ammesse a sanatoria)

Art. 27 (Opere minori ammesse a sanatoria)

Art. 28 (Opere abusive escluse dalla sanatoria)

Art. 29 (Accessi al mare)

Art. 30 (Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato della regione o di Enti pubblici)

Art. 31 (Complessi produttivi)

Art. 32 (Piani di risanamento urbanistico)

Art. 33 (Reperimento aree per l'edilizia economica e popolare)

Art. 34 (Piani di recupero)

Art. 35 (Anticipazioni e mutui regionali ai comuni)

Art. 36 (Contributi annui per l'attuazione della presente legge)

Art. 37 (Contenuto ed efficacia dei piani di risanamento urbanistico)

Art. 38 (Termini per l'adozione dei piani di risanamento)

Art. 39 (Facoltà ed obblighi dei comuni)

Art. 40 (Domanda e procedimento della concessione in sanatoria)

Art. 41 (Certificato di abitabilità e di agibilità)

Art. 42 (Oneri per il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria)

Art. 43 (Condizioni di sanatoria per i cittadini meno abbienti che abbiano realizzato la prima casa)

Art. 44 (Riduzioni e maggiorazioni del contributo di concessione)

Art. 45 (Fondi da destinare al riequilibrio ed al recupero urbanistico)

Art. 46 (Pagamento dei contributi afferenti la concessione in sanatoria)

Art. 47 (Piani di lottizzazione non convenzionati)

Art. 48 (Sospensione dei procedimenti, e mancata presentazione della domanda)



Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23

Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative

Articolo 1 (Finalità)

La legislazione vigente in materia urbanistica è modificata ed integrata con le norme della presente legge, dirette al conseguimento delle seguenti finalità:

- a) controllo dell'attività urbanistico-edilizia;
- b) snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative;
- c) risanamento urbanistico e sanatoria delle opere abusive.

Capo I Controllo dell'attività urbanistico-edilizia e sanzioni amministrative

Articolo 2 (Campo di applicazione)

Sono soggette alle disposizioni del presente capo le opere abusive eseguite successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

Articolo 3 (Opere soggette a concessione)

L'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetto, salvo quanto previsto negli articoli seguenti, a concessione da parte del Sindaco che la rilascia dietro corresponsione degli oneri ad essa relativi, in base alle vigenti leggi, costituiti da un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Articolo 4 (Opere eseguite in totale difformità dalla concessione)

Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, pla-

novolumetriche e di inutilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Articolo 5 (Variazioni essenziali)

1. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzino quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art. 4 della L.R. 19 maggio 1981, n. 17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;
- b) aumento superiore al 10% della cubatura prevista dal progetto approvato.

2. Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

Articolo 6 (Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del comune, previa diffida a demolire.

2. La diffida di cui al comma precedente è disposta dal Sindaco con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione di uso originaria da attuarsi entro il termine perentorio di 90 giorni.

3. Il Sindaco, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può disporre d'ufficio la demolizione e il ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

4. In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo comma e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del comune.

5. Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata, occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una per-

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

tenenza di superficie pari ad almeno 3 volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a m. 5.

6. Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto, o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.

7. L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

8. Il Sindaco accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione nel possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del comune con la contestuale redazione, da parte di tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previ gli adempimenti e con le modalità di cui all'art. 3, terzo e quarto comma, della L. 3 gennaio 1978, n. 1.

9. Il Sindaco dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna, parte III, lo notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali ultime formalità.

10. Il Sindaco richiede, quindi, all'Ufficio tecnico erariale le conseguenti volturazioni catastali.

11. Il Consiglio comunale, qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso.

12. Ove non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, le opere abusive sono demolite, a cura e spese dell'Amministrazione comunale.

13. Qualora l'Amministrazione comunale non provveda agli adempimenti di cui ai commi settimo e seguenti del presente articolo entro 90 giorni, l'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica adotta, previa diffida, i necessari provvedimenti sostitutivi.

14. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

15. È abrogato l'art. 19 della L.R. 19 maggio 1981, n. 17.

Articolo 7

(Opere eseguite in parziale difformità)

1. Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal Sindaco con propria ordinanza.

2. In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso; ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

3. L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro 90 giorni, dall'Ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.

4. Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli Ordini professionali.

5. La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità.

6. Qualora l'Ufficio tecnico erariale non si pronunci entro 60 giorni dalla data della richiesta comunale, il comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'Amministrazione comunale.

Articolo 8

(Annullamento della concessione)

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art. 7 della presente legge.

Articolo 9

(Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione o di enti pubblici)

1. Qualora soggetti diversi dalle Amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali, il Sindaco, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, dandone



comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Articolo 10 (Interventi di ristrutturazione edilizia)

1. Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lett. d) del primo comma dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico edilizi entro il termine stabilito dal Sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

3. L'accertamento del valore di cui al precedente comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente art. 7.

4. È comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli artt. 3, 5, 6 e 10 della L. 28 gennaio 1977, n. 10.

5. Quando le opere vengono eseguite senza concessione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, il Sindaco, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio e irroga una sanzione pecuniaria da lire 1.000.000 a lire 10.000.000 oltre a quella di cui al secondo comma del presente articolo.

6. Qualora l'Amministrazione competente a vigilare nell'osservanza del vincolo non si pronuncia entro 120 giorni, il Sindaco provvede direttamente.

Articolo 11 (Mutamenti di destinazione d'uso)

1. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della L. 29 giugno 1939, n. 1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio comunale.

2. Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicano variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previ-

sti dal decreto regionale di cui all'art. 4 della L.R. 19 maggio 1981, n. 17, o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

3. Con autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

4. Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al Sindaco di una relazione predisposta ai sensi del successivo art. 15.

Articolo 12 (Sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione d'uso)

1. Se viene attuato un mutamento della destinazione d'uso in casi nei quali, secondo le disposizioni di cui al precedente art. 11, non è consentito, il Sindaco, qualora non venga rispettata la diffida a ripristinare entro 90 giorni la destinazione originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio all'incremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

2. *(Comma modificato dall'art. 5, L.R. 19 febbraio 1986, n. 21)* L'accertamento di tale incremento di valore è effettuato dall'Ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione comunale secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente art. 7.

3. Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso è consentito, la mancata richiesta dell'autorizzazione comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto ai sensi del terzo comma del successivo art. 13, l'applicazione di una pena pecuniaria che, nei casi di autorizzazione onerosa, corrisponde al medesimo contributo e comunque non può essere inferiore a lire 500.000. Nelle ipotesi di autorizzazione gratuita si applica una sanzione da lire 500.000 a lire 2.000.000.

Articolo 13 (Opere soggette ad autorizzazione)

1. *(Comma sostituito dall'art. 1, L.R. 16 maggio 2003, n. 5)* Sono soggetti ad autorizzazione comunale i seguenti inter-

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

venti, previo parere del solo Ufficio tecnico comunale:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) muri di cinta e cancellate;
 - d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
 - e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
 - f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
 - g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
 - i) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
 - l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
 - m) le opere oggettivamente precarie e temporanee;
 - n) i pergolati e i grigliati;
 - o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
 - p) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale.
2. *(Comma sostituito dall'art. 1, L.R. 16 maggio 2003, n. 5)* Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.
3. L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio comunale.
4. *(Comma modificato dall'art. 6, L.R. 12 agosto 1998, n. 28)* Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della L. 1° giugno 1939, n. 1089, nonché ai sensi della legge n. 1497 del 1939, e della legge 8 agosto 1985, n. 431.
5. L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

Articolo 14

(Opere eseguite senza autorizzazione)

1. L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a lire 500.000.
2. In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da lire 300.000 a lire 1.000.000, quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.
3. Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da lire 1.000.000 a lire 20.000.000.
4. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.
5. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'Amministrazione comunale, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi in cui al precedente terzo comma.
6. Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione, che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, il Sindaco ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.
7. L'accertamento del valore di cui al precedente primo comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente art. 7.

Articolo 14-bis

(Denuncia di inizio attività)

(Articolo aggiunto dall'art. 2, L.R. 16 maggio 2003, n. 5)

1. È data facoltà di attivare gli interventi di cui all'articolo 13, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p) del comma 1, anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi.
2. L'esecuzione di opere in assenza della denuncia di cui al comma 1, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 14 della presente legge.



3. La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.
4. Le norme di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi comunali in materia di procedimento.

Articolo 15 (Opere interne)

1. Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.
2. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche nella sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate «A» dal decreto assessoriale di cui all'art. 4 della L.R. 19 maggio 1981, n. 17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.
3. Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.
4. Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da lire 200.000 a lire 1.000.000.

Articolo 16 (Accertamento di conformità)

1. Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

2. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli artt. 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge.
3. La richiesta di sanatoria è respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro 60 giorni.
4. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

Articolo 17 (Lottizzazioni abusive)

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengano iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Articolo 18 (Sanzioni per le lottizzazioni abusive)

1. Nel caso in cui il Sindaco accerti l'effettuazione di lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio ne dispone la sospensione con ordinanza da trasciversi nei registri immobiliari e da notificare ai proprietari delle aree.
2. Trascorsi 90 giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio del comune con effetto dalla data del provvedimento di sospensione.
3. Il Sindaco rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone l'immissione in possesso.
4. Per l'ulteriore procedimento si applicano le norme contenute nel precedente art. 6, nono, decimo e undicesimo comma.
5. Ove richiesto il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni urbanistiche relative all'area interessata, quando esso riguardi aree situate in zona C, D, F o G deve precisare l'esistenza o meno di uno strumento attuativo approvato.

Articolo 19

(Ritardato o omesso versamento del contributo)

1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui agli artt. 3, 5, 6 e 10 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, comporta:
 - a) l'aumento del contributo in misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
 - b) l'aumento del contributo in misura pari al 50%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lett. a);
 - c) l'aumento del contributo in misura pari al 100%, qualora il versamento sia effettuato nei 60 giorni successivi al termine di cui alla lett. b).
2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lett. c), del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli artt. 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Articolo 20

(Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia)

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale.
2. L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:
 - funzionari degli uffici tecnici comunali;
 - vigili urbani.
3. L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, di cui al successivo art. 21, in collaborazione con le Amministrazioni comunali.
4. Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco del comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di finanza ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.
5. Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.
6. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e Collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.
7. Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva

all'Assessore regionale dei lavori pubblici, che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

8. Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di Regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

9. Nei casi in cui il comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata.

10. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Sindaco ne dà notizia all'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

11. Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'Albo regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione dall'Albo per un anno, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 27 aprile 1984, n. 13.

Articolo 21

(Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia)

(Articolo abrogato dall'art. 80, L.R. 13 novembre 1998, n. 31)

[1. È istituito, anche in soprannumero rispetto a quanto fissato dagli artt. 5 e 6 della L.R. 17 agosto 1978, n. 51, presso l'Assessorato degli Enti locali, finanze ed urbanistica il servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, ripartito in un settore tecnico ed in uno amministrativo.

2. L'Amministrazione regionale, in materia di vigilanza edilizia, esercita i seguenti compiti:

- a) vigilanza sull'attività edilizia e sulla corretta attuazione dei piani urbanistici nonché accertamento e segnalazione dell'insorgere di fenomeni di abusivismo, in collaborazione con l'Amministrazione comunale, al fine di prevenire la realizzazione di opere edilizie in contrasto con le norme urbanistiche;*
- b) rilevamento, accertamento e censimento delle opere abusive, in collaborazione con i comuni interessati, anche avvalendosi di collaborazioni esterne mediante convenzionamento a tempo determinato;*
- c) realizzazione di rilevamenti aerofotogrammetrici con particolare riguardo alle zone costiere, ai centri storici ed alle aree contermini ai centri urbani di maggiore rilevanza;*
- d) promozione della conoscenza diffusa delle norme urbanistiche che regolano l'attività edilizia, la disciplina e l'uso del territorio;*
- e) attività istruttoria degli atti di competenza regionale rela-*



tivi alla repressione degli abusi edilizi;

f) ogni altra attività attinente la prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio;

g) indirizzo e coordinamento dell'attività di enti ed Amministrazioni pubbliche in materia di edilizia ed urbanistica]

Articolo 22 (Adempimenti regionali)

1. All'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica competono gli adempimenti regionali in materia di disciplina e controllo dell'attività urbanistico-edilizia e di applicazione delle relative sanzioni.

2. Al medesimo Assessore compete altresì l'annullamento delle licenze e concessioni edilizie illegittime ai sensi dell'art. 27 della L. 17 agosto 1942, n. 1150.

Capo II Snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative

Articolo 23 (Delega di funzioni in materia di espropriazioni)

1. L'art. 21 della L.R. 6 settembre 1976, n. 45, l'art. 5 della L.R. 21 luglio 1976, n. 39, e l'art. 28 della L.R. 19 maggio 1981, n. 17, sono abrogati e sostituiti dalle seguenti norme.

2. Ai sensi dell'art. 44 dello Statuto speciale per la Sardegna e dell'art. 3, terzo comma, del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348, è rispettivamente delegata e subdelegata, ai Sindaci dei comuni interessati, la competenza ad emettere il provvedimento di autorizzazione ad introdursi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della L. 25 giugno 1865, n. 2359, negli immobili suscettibili di esproprio per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dall'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847, e dall'art. 44 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e di tutte le opere e gli interventi da realizzare in attuazione, ivi compresi tra gli altri, i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, le localizzazioni di cui all'art. 51 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, i piani di risanamento urbanistico di cui alla presente legge, nonché i piani di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della L. 5 agosto 1978, n. 457.

3. Ai Sindaci dei comuni interessati, è, altresì, delegata e subdelegata la competenza relativa all'adozione, ai sensi dell'art. 20 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche, del provvedimento di occupazione d'urgenza degli immobili occorrenti per la realizzazione delle opere e degli interventi

previsti nel secondo comma del presente articolo.

4. I provvedimenti di cui ai commi precedenti devono essere emanati entro il termine di 60 giorni dal ricevimento delle istanze degli enti pubblici interessati, sempreché siano complete dell'occorrente documentazione e regolari ai sensi di legge.

5. Scaduto infruttuosamente il termine di cui al comma precedente, i provvedimenti sono adottati dal Presidente della Giunta regionale competente in materia di espropriazioni per causa di pubblica utilità.

Articolo 24 (Accelerazione delle procedure espropriative)

1. In caso di esproprio preordinato alla realizzazione delle opere e degli interventi di cui al precedente art. 23, l'ente espropriante deposita presso la segreteria del comune, unitamente alla documentazione di cui all'art. 10 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, un elenco degli immobili recante l'indicazione delle indennità determinate ai sensi delle norme vigenti.

2. Ove l'indennità sia riferita ai manufatti edificati od a suoli diversi da quelli agricoli, unitamente all'elenco predetto l'ente espropriante deposita anche il parere di congruità preventivamente formulato dal competente Ufficio tecnico erariale.

3. Nel termine di 30 giorni dalla data di inserzione nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna, parte III, dell'avviso di cui al secondo comma dell'art. 10 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, i proprietari interessati dichiarano la loro disponibilità a stipulare la cessione volontaria di cui agli artt. 12, primo comma, e 17, primo comma, della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero manifestano la loro volontà di accettare, o meno, puramente o semplicemente, l'indennità loro offerta dall'ente espropriante. In caso di mancata accettazione i proprietari interessati possono presentare le loro osservazioni corredandole di una perizia redatta da un tecnico ed asseverata presso la cancelleria di un ufficio giudiziario.

4. Decorso il termine di cui al comma precedente, il Sindaco, entro i successivi 15 giorni, trasmette all'ente espropriante la documentazione depositata, ivi comprese le eventuali osservazioni degli interessati e le eventuali deduzioni del comune.

5. L'ente espropriante, entro i successivi 90 giorni, provvede direttamente alla stipulazione delle eventuali cessioni volontarie nonché al pagamento delle indennità accettate puramente e semplicemente ed al deposito, nella Cassa depositi e prestiti, delle indennità non accettate.

6. Decorso tale ultimo termine, nei successivi 30 giorni, l'ente espropriante trasmette al Presidente della Giunta regionale gli atti relativi agli immobili dei quali non vi sia in corso l'acquisizione mediante cessione volontaria, fornendo prova dell'avvenuto pagamento o deposito delle indennità accettate o rifiutate.

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

7. Il Presidente della Giunta regionale, con unico provvedimento definitivo che sostituisce i provvedimenti di cui agli artt. 11, 13 e 15 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche, anche ai fini di cui all'art. 19 della medesima legge, decide sulle osservazioni presentate, ridetermina le indennità non accettate sentito, ove opportuno ed ove l'importo unitario delle indennità stesse superi la somma di lire 100 milioni, il Comitato tecnico regionale dei lavori pubblici e pronuncia l'espropriazione.

8. Il decreto è pubblicato, per estratto, nel Bollettino Ufficiale della Regione, parte III; è notificato agli interessati a cura dell'ente espropriante nelle forme previste per la notificazione degli atti processuali civili ed è depositato presso la segreteria del comune previa affissione dell'avviso di deposito all'Albo del comune medesimo per 30 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

9. Da tale ultima data decorre il termine di cui all'art. 19 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche.

10. Il provvedimento di cui al precedente settimo comma è trascritto d'urgenza nei registri immobiliari a cura dell'ente espropriante il quale provvede, altresì, a richiedere le conseguenti volturazioni catastali.

11. Restano ferme, per quanto compatibili con quelle contenute nel presente articolo, le norme contenute nella L. 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni.

11-bis. *(Comma aggiunto dall'art. 13, comma 10, L.R. 29 maggio 2007, n. 2)* Allo scopo di favorire la realizzazione degli interventi di cui all'articolo 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 e successive modificazioni ed integrazioni, per le occupazioni d'urgenza in corso al 1° dicembre 2005, la scadenza del termine di cui al secondo comma dell'articolo 20 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, è prorogata di due anni.

Articolo 25

(Servizio regionale delle espropriazioni)

(Articolo abrogato dall'art. 80, L.R. 13 novembre 1998, n. 31)

[1. Al fine di assicurare il coordinamento e l'omogeneizzazione operativa di enti ed Amministrazioni operanti in Sardegna nella materia di espropriazioni per pubblica utilità e per espletare adempimenti attinenti alla materia stessa, di competenza dell'Amministrazione regionale, è istituito anche in soprannumero rispetto a quanto fissato dagli artt. 5 e 6 della L.R. 17 agosto 1978, n. 51, presso la Presidenza della Giunta regionale, il Servizio regionale delle espropriazioni ripartito in un settore amministrativo ed in un settore tecnico.

2. Il Servizio regionale delle espropriazioni svolge le funzioni già espletate dall'Ufficio regionale delle espropriazioni relative all'esercizio delle attribuzioni, in materia espropriativa, di competenza del Presidente della Giunta regionale.

3. Adempie, altresì, alla funzione di consulenza tecnico-giuridica a supporto degli enti ed Amministrazioni operanti nella materia delle espropriazioni per pubblica utilità e di divulgazione, a livello locale, della conoscenza delle norme e delle procedure espropriative in Sardegna e degli oneri economici derivanti dalla stessa in dipendenza dell'applicazione delle norme vigenti in materia al Servizio regionale delle espropriazioni è, altresì, affidato il compito di curare l'acquisizione di dati statistici inerenti agli interventi espropriativi, ai tempi procedurali di definizione degli interventi stessi e delle indennità corrisposte agli interessati, nonché di provvedere alla pubblicazione dei dati medesimi]

Capo III

Piani di risanamento urbanistico e sanatoria delle opere abusive

Articolo 26

(Opere abusive ammesse a sanatoria)

1. Il presente capo definisce le norme per il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione in sanatoria per le opere abusive di cui sia stato completato l'ingombro volumetrico con la realizzazione delle murature perimetrali e della copertura per gli edifici e siano state completate funzionalmente negli altri casi, entro la data del 1° ottobre 1983.

2. La concessione o l'autorizzazione in sanatoria è rilasciata al proprietario dell'opera abusiva, ovvero a coloro che ne hanno titolo ai sensi della normativa vigente nonché ad ogni altro soggetto interessato al conseguimento della sanatoria medesima.

Articolo 27

(Opere minori ammesse a sanatoria)

1. Le opere meramente interne alle costruzioni che non interessino le facciate esterne dell'edificio e non comportino modifiche alla sagoma, sono sanabili senza che occorra il nulla-osta delle autorità competenti anche quando sono relative ad edifici, non vincolati ai sensi della L. 1° giugno 1939, n. 1089, che si trovano in zone vincolate.

2. *(comma dapprima modificato dall'art. 3 della L.R. 19 febbraio 1986, n. 21 e successivamente dall'art. 1 della L.R. 27 agosto 1986, n. 56)* Le opere di cui al comma precedente che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati e approvati, non comportino aumento delle superfici utili, non modificchino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile sono sanate con l'invio al comune, entro il 30 settembre 1986, da parte del proprietario dell'immobile o di chi ne ha comunque titolo, di una relazione a firma di un pro-



fessionista abilitato alla progettazione che asseveri che le opere compiute hanno le caratteristiche indicate in questo e nel precedente comma.

3. (comma dapprima modificato dall'art. 3 della L.R. 19 febbraio 1986, n. 21 e successivamente dall'art. 1 della L.R. 27 agosto 1986, n. 56) Le altre opere interne, così come definite dal primo comma del presente articolo e che, ferma restando la cubatura, non siano conformi alle prescrizioni di cui al precedente comma sono egualmente ammesse a sanatoria, purché non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile con l'invio al Sindaco entro il 30 settembre 1986 di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri il rispetto delle prescrizioni indicate nel presente comma.

4. In tal caso, alla relazione deve essere allegata la prova dell'avvenuto versamento a favore del comune di una somma pari a lire 6.000 per ogni metro quadrato di superficie a titolo di contributo di concessione.

5. (Comma aggiunto dall'art. 3, L.R. 19 febbraio 1986, n. 21) Sono ammesse alle sanatorie di cui ai precedenti commi le opere minori realizzate prima dell'entrata in vigore della presente legge o in corso di realizzazione alla medesima data. Alle opere interne definite nei precedenti commi è equiparata, ai fini della procedura per la sanatoria, la chiusura di verande, balconi o terrazze con strutture precarie per la quale è ugualmente dovuto il versamento di lire 6.000 per ogni metro quadrato realizzato.

Articolo 28

(Opere abusive escluse dalla sanatoria)

1. Non possono conseguire il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria le opere abusive, realizzate dopo l'apposizione del vincolo che si trovino:

a) entro la fascia di rispetto costiero dei 150 metri dal mare, di cui all'art. 14, lett. b), della L.R. 19 maggio 1981, n. 17, per le quali non sia ammessa la deroga ai sensi dell'art. 18 della medesima legge regionale;

b) in contrasto con le prescrizioni urbanistiche che prevedano la destinazione delle aree su cui insistono a sede viaria pubblica o a spazi, edifici e servizi pubblici;

c) in contrasto con le norme poste a salvaguardia del nastro stradale o ferroviario. Qualora le opere stesse non costituiscono minaccia alla sicurezza del traffico, la sanatoria è ammessa sentito il parere dell'Amministrazione competente;

d) in zone soggette a vincoli posti a tutela di preminenti interessi pubblici ovvero su aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici, a meno che l'Amministrazione competente dichiari il non pregiudizio degli interessi tutelati, ovvero conceda l'uso del suolo.

2. Non possono altresì conseguire il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria le opere relative a manu-

fatti produttivi industriali, commerciali e direzionali e le opere connesse, anche quando siano situate nelle zone agricole, a meno che sia garantita l'autonomia funzionale del complesso, nel rispetto di tutte le norme di legge ed assicurata la compatibilità con la destinazione prevalente del territorio limitrofo.

3. Alle opere abusive non ammissibili a sanatoria, si applicano le sanzioni amministrative previste dal Capo I della presente legge.

Articolo 29

(Accessi al mare)

1. Per garantire la fruibilità pubblica del litorale le Amministrazioni comunali il cui territorio comprende zone costiere sono tenute a dotarsi, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, di un piano che individui i necessari accessi pubblici al mare mediante opportuni tracciati viari e pedonali.

2. Il piano di cui al comma precedente e le relative varianti sono soggetti alle procedure previste per l'approvazione dei piani particolareggiati.

3. Gli accessi al mare individuati dal piano devono essere tracciati nel modo più agevole, preferendo le distanze minime tra litorale ed assetto viario principale.

4. In prossimità degli accessi ed al di fuori della fascia di rispetto di 150 metri dal mare, di cui all'art. 14, lett. b), della L.R. 19 maggio 1981, n. 17, devono essere previsti adeguati parcheggi pubblici, dimensionati in funzione della potenzialità di balneazione delle località interessate.

5. Il piano deve assicurare nelle zone «F» il rispetto di una fascia di 150 metri dal mare, garantendo la fruizione collettiva e l'accesso al mare preferibilmente per mezzo di sentieri pedonali e di strade campestri esistenti, con esclusione del traffico automobilistico.

Articolo 30

(Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato della Regione o di Enti pubblici)

Qualora soggetti diversi dalle Amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, ovvero con variazioni essenziali si applicano le disposizioni previste dall'art. 9 della presente legge.

Articolo 31

(Complessi produttivi)

Limitatamente ai fini di cui al precedente art. 28, la deroga di cui all'art. 18 della L.R. 19 maggio 1981, n. 17, può essere estesa ai complessi produttivi esistenti.

Articolo 32

(Piani di risanamento urbanistico)

1. Qualora un insediamento edilizio sia stato realizzato in tutto o in parte abusivamente, il rilascio della concessione in sanatoria per le opere in esso comprese è subordinato all'approvazione di un piano di risanamento urbanistico, che può essere adottato anche in variante allo strumento urbanistico generale.
2. I proprietari di immobili abusivi e i proprietari di superfici territoriali non edificate ricadenti all'interno della perimetrazione degli insediamenti abusivi di cui all'art. 33, possono riunirsi in consorzio volontario per partecipare all'attuazione, anche parziale, dei piani di risanamento urbanistico; tale partecipazione deve essere definita per gli aspetti tecnico-urbanistici e finanziari derivanti dalla presente legge attraverso apposita convenzione da stipularsi con il comune nei modi previsti per i piani attuativi di iniziativa privata.
3. La redazione e l'attuazione dei piani di risanamento urbanistico possono essere assegnate in concessione ad imprese o ad associazioni di imprese o a loro consorzi; tale concessione è accompagnata da apposita convenzione nella quale sono tra l'altro precisati i contenuti economici e finanziari degli interventi di recupero urbanistico.
4. Si considera in via generale, insediamento edilizio ai fini del precedente primo comma, l'insieme di unità immobiliari la cui densità superi l'indice territoriale di 0,40 mc./mq.

Articolo 33

(Reperimento aree per l'edilizia economica e popolare)

1. Contestualmente al piano di risanamento urbanistico finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente, deve essere adottato apposito piano per l'edilizia economica e popolare, in conformità alla L. 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche ed integrazioni, che soddisfi un fabbisogno di edilizia abitativa pari possibilmente a quello dei volumi realizzati abusivamente dai soggetti aventi titolo per l'accesso all'edilizia economica e popolare e che sia dimensionato tenendo conto dell'eventuale disponibilità di aree in altri piani di zona vigenti.
2. Non sussiste obbligo di adottare il piano di zona nel caso in cui il piano di risanamento interessi aree classificate «F» e «D» ai sensi del decreto di cui all'art. 4 della L.R. 19 maggio 1981, n. 17.
3. Nel caso in cui il piano di zona non superi, in termini volumetrici, il 50% della capacità insediativa delle zone di espansione previste dallo strumento urbanistico generale, le Amministrazioni comunali non sono tenute a produrre alcuna documentazione per il dimensionamento del piano in relazione al fabbisogno abitativo.

4. *(Comma modificato dall'art. 6, L.R. 19 febbraio 1986, n. 21)*
La norma di cui al comma precedente si applica anche ai piani di zona non collegati con piani di risanamento urbanistico.

5. *(Comma dapprima modificato dall'art. 6 della L.R. 19 febbraio 1986, n. 21 e successivamente sostituito dall'art. 40, della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45)* I Comuni della Sardegna, nell'approvare i piani attuativi interessanti zone residenziali, possono riservare da un minimo del 40 per cento ad un massimo del 70 per cento della volumetria realizzabile ai piani per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche.

6. Qualora il piano attuativo sia d'iniziativa privata, i proponenti dovranno prevedere, per la finalità di cui al precedente comma, in aggiunta alle aree per standard urbanistici, quelle necessarie a realizzare la suddetta percentuale di volumetria da destinarsi a piano di zona.

6-bis. *(Comma aggiunto dall'art. 6, L.R. 19 febbraio 1986, n. 21)* Le disposizioni di cui ai precedenti quinto e sesto comma non si applicano ai piani particolareggiati adottati, ed ai piani di lottizzazione formalmente presentati al comune entro la data del 15 ottobre 1985.

7. La valutazione del costo di tali aree è effettuata secondo le disposizioni vigenti in materia di espropriazione ed il relativo importo viene compensato fino alla concorrenza con gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dai proponenti.

8. I finanziamenti di cui alla L.R. 6 settembre 1976, n. 45, possono essere utilizzati anche per l'acquisizione di aree edificabili, nonché per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria nei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167.

9. I comuni determinano l'incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione ai fini della determinazione del prezzo di cessione delle aree dei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167.

10. I proprietari di terreni interessati da piani di edilizia economica e popolare coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, possono chiedere al comune, in luogo dell'indennità di esproprio, l'assegnazione in proprietà di equivalenti terreni, facenti parte del patrimonio disponibile delle singole Amministrazioni comunali, per continuare l'esercizio dell'attività agricola.

Articolo 34

(Piani di recupero)

1. Nei comuni ove esiste un patrimonio abitativo vetusto da rinnovare per uso residenziale, unitamente ai piani di edilizia economica e popolare di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, possono essere approvati piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata in conformità alla L. 5 agosto 1978, n. 457.
2. Qualora almeno il 50% dei proprietari e dei destinatari degli



alloggi da risanare abbia i requisiti per l'accesso ai benefici dell'edilizia economica e popolare, l'intervento è ammesso alle agevolazioni di cui al presente articolo.

3. La tipologia dell'intervento deve privilegiare la domanda di alloggi possibilmente riconducibili per dimensioni agli standard dell'edilizia economica e popolare, in relazione all'adattabilità della riconversione tipologica dell'habitat edilizio preesistente.

4. Per gli immobili compresi nelle zone omogenee classificate «A» ai sensi del decreto di cui all'art. 4 della L.R. 19 maggio 1981, n. 17, la riconversione tipologica deve tendere alla salvaguardia delle strutture distributive e ambientali esistenti.

5. I piani di recupero operano pure in assenza di piani particolareggiati di attuazione, anche dove diversamente specificato dagli strumenti urbanistici vigenti.

6. I piani riguardanti zone classificate «A» sono soggetti all'approvazione regionale qualora prevedano mutamenti dei rapporti preesistenti nelle destinazioni d'uso.

7. I proprietari di immobili situati all'interno delle aree soggette a piani di recupero, riuniti in consorzio volontario od in cooperativa, possono partecipare all'attuazione anche parziale del piano di recupero; in tal caso la partecipazione deve essere regolamentata per gli aspetti derivanti dalla presente legge e dalla L. 5 agosto 1978, n. 457, attraverso apposita convenzione da stipularsi con il comune interessato.

8. Allo scopo di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei piani di recupero, la Regione, d'intesa con i comuni interessati, è autorizzata a concedere contributi sugli interessi sino ad un massimo del 5% sui mutui concessi, ai soggetti di cui al comma precedente, dagli Istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio, aventi una durata massima di anni 20.

9. Per la determinazione del mutuo concedibile ai soggetti aventi i requisiti necessari, si fa riferimento al limite massimo previsto dalla normativa vigente al momento della deliberazione del provvedimento regionale.

10. Una quota pari, di norma, al 10% degli stanziamenti annuali destinati all'attuazione della presente legge è riservata ai fini di cui al precedente ottavo comma.

11. All'erogazione di detti contributi può procedersi in un'unica soluzione, previa attualizzazione delle rispettive quote annuali.

12. L'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica, di concerto con l'Assessore regionale dei lavori pubblici, disciplina con proprio decreto, i criteri e le modalità di attuazione del presente articolo.

Articolo 35

(Anticipazioni e mutui regionali ai comuni)

1. L'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica

è autorizzato a concedere anticipazioni ai comuni per la formazione e l'attuazione dei piani di risanamento nella misura non superiore al 50% della spesa prevista e riconosciuta ammissibile.

2. Alla determinazione dell'anticipazione ed all'assunzione del relativo impegno di spesa provvede, su domanda del comune, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, il quale ne dispone altresì l'accredito non appena approvati dai competenti organi i piani di risanamento, di cui al precedente art. 34.

3. I comuni devono rimborsare la quota capitale ottenuta, in un arco di tempo non superiore a 5 anni, deducendo la somma necessaria per assicurare la copertura finanziaria tra il tasso ufficiale praticato dagli Istituti di credito e l'interesse legale.

4. In alternativa alle precedenti disposizioni i comuni classificati di classe I e II ai sensi dell'art. 2 del decreto dell'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U, possono accedere a mutui presso gli Istituti di credito autorizzati e che abbiano stipulato apposita convenzione con la Regione per l'importo riconosciuto ammissibile, restando a carico del comune il rimborso della quota capitale e dell'interesse legale, mentre sarà a carico della Regione nei limiti della disponibilità di cui al precedente art. 34, decimo comma, la copertura finanziaria tra il tasso ufficiale concordato dagli Istituti di credito e l'interesse legale.

5. All'erogazione di detti contributi può procedersi in unica soluzione previa attualizzazione delle rispettive quote annuali.

Articolo 36

(Contributi annui per l'attuazione della presente legge)

L'Assessore regionale degli Enti locali, finanze ed urbanistica è autorizzato a concedere contributi ai comuni per il ripiano del disavanzo finanziario dovuto al minore introito derivante dalle riduzioni previste dagli artt. 43 e 44 della presente legge.

Articolo 37

(Contenuto ed efficacia dei piani di risanamento urbanistico)

1. I piani di risanamento di iniziativa pubblica o privata hanno contenuto, valore ed efficacia di piano attuativo.

2. I piani di risanamento devono prevedere le aree per gli standard urbanistici le quali, nel caso che dette aree non siano interamente reperibili all'interno dell'insediamento abusivo, devono essere individuate nelle immediate adiacenze.

3. I piani di risanamento debbono altresì contenere le previsioni di spesa relative alle opere di urbanizzazione primaria

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

necessarie e quelle occorrenti per l'acquisizione delle aree per standard urbanistici per l'attuazione dei servizi previsti dall'art. 3 della L.R. 19 maggio 1981, n. 17.

4. Gli oneri finanziari di cui sopra devono essere ripartiti proporzionalmente alla volumetria da autorizzare in sanatoria ed a quella ancora da realizzare fra tutti i proprietari interessati, secondo i criteri e le modalità indicate nei successivi articoli.

5. Nei casi in cui l'attuazione dei piani di risanamento è prevista con carattere pluriennale, deve essere predisposto un programma finanziario articolato per fasi di intervento.

6. In caso di piani di risanamento urbanistico di iniziativa privata, qualora non sia possibile ai proponenti reperire in tutto o in parte le aree di cessione per standard urbanistici, esse potranno essere sostituite sia un corrispettivo monetario pari al valore delle aree da espropriare. Detto importo è stabilito nelle previsioni di spesa allegata al piano di risanamento nella misura prevista dalle disposizioni vigenti in materia di indennità espropriativa.

7. Qualora i piani proposti non prevedano per intero le aree per servizi, l'Amministrazione comunale provvede, in sede di approvazione all'integrazione.

8. I piani particolareggiati approvati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge e finalizzati al recupero del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, conservano la loro validità e le opere abusive in essi ricomprese possono conseguire la concessione o l'autorizzazione in sanatoria secondo le modalità previste dalla presente legge.

Articolo 38

(Termini per l'adozione dei piani di risanamento)

1. A decorrere dall'entrata in vigore della presente legge i comuni devono provvedere:

- a) entro 90 giorni all'individuazione e perimetrazione degli insediamenti da assoggettare a risanamento urbanistico;
- b) entro 9 mesi all'adozione dei piani di risanamento urbanistico.

2. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma precedente, il competente Comitato di controllo sugli atti degli enti locali provvede alla nomina di un Commissario ad acta entro 30 giorni perché adotti i necessari provvedimenti sostitutivi, dandone contemporaneamente notizia all'Assessore regionale degli Enti locali.

Articolo 39

(Facoltà ed obblighi dei comuni)

1. In luogo dell'indennità di esproprio, i proprietari di lotti di terreno vincolati a destinazioni pubbliche a seguito dei piani di risanamento di cui agli articoli precedenti, possono chiede-

re che vengano loro assegnati equivalenti lotti disponibili nell'ambito dei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, per costruirvi, singolarmente o riuniti in cooperativa, la propria prima abitazione.

2. Per i fini previsti dal primo e dal terzo comma del presente articolo, i comuni che procedono all'adozione dei piani di risanamento di cui agli articoli precedenti devono comunque provvedere, anche se non obbligati ai sensi delle norme vigenti, alla formazione dei piani di zona previsti dalla L. 18 aprile 1962, n. 167, senza tener conto del limite minimo del 40% di cui all'art. 2, terzo comma, della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ovvero procedere agli opportuni ampliamenti dei piani già approvati.

3. I proprietari degli edifici per i quali è prevista la demolizione possono chiedere l'assegnazione di un lotto nell'ambito dei piani di zona di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167, per costruirvi la propria prima abitazione.

4. I soggetti abitanti, a titolo di proprietà o di locazione decorrente da data certa, anteriore all'entrata in vigore della presente legge, in edifici ultimati ai sensi dell'art. 26 della presente legge, alla data del 1° ottobre 1983, dei quali è prevista la demolizione a seguito dell'approvazione degli strumenti di risanamento urbanistico, sono preferiti, purché abbiano versato i contributi ex GESCAL per almeno 5 anni, a parità di punteggio nella graduatoria di assegnazione in locazione di alloggi cui abbiano titolo a norma di legge.

Articolo 40

(Domanda e procedimento della concessione in sanatoria)

1. (Comma sostituito dall'art. 1, L.R. 19 febbraio 1986, n. 21)

La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria deve essere presentata entro il termine del 31 marzo 1986.

2. Per le costruzioni ed altre opere ultimate entro il 1° ottobre 1983 la cui licenza, concessione od autorizzazione venga annullata, ovvero dichiarata decaduta o inefficace successivamente all'entrata in vigore della presente legge, il termine di presentazione della domanda è fissato in 120 giorni dalla notificazione o comunicazione alla parte interessata del relativo provvedimento.

3. Alla domanda, corredata della prova dell'eseguito pagamento degli importi previsti dalle vigenti disposizioni, deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) una descrizione sommaria delle opere per le quali si chiede la concessione in sanatoria;
- b) il progetto delle opere di completamento e di adeguamento statico, eventualmente necessarie;
- c) un'apposita dichiarazione, corredata da documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi, una perizia sulle dimensioni e sullo stato delle opere redatta da



un tecnico abilitato all'esercizio della professione dalla quale risulti l'idoneità statica e funzionale delle opere eseguite e l'esistenza degli indispensabili requisiti d'ordine igienico sanitario;

d) un certificato di residenza, di data non anteriore a 3 mesi nonché copia della dichiarazione dei redditi al fine di ottenere le riduzioni previste dalla presente legge;

e) un certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, di data non anteriore a 3 mesi, da cui risulti la sede dell'impresa; un eventuale atto di notorietà dal quale risulti che l'attività di impresa è esercitata nei locali per i quali si chiede la concessione in sanatoria, nel caso in cui questi ultimi non coincidano con la sede dell'impresa;

f) la prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio del catasto della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento;

g) il parere delle competenti Amministrazioni statali o regionali nel caso in cui gli immobili siano gravati da vincoli imposti da leggi statali o regionali; qualora non ancora espresso, il parere è sostituito da copia della domanda presentata all'Amministrazione interessata;

h) un atto di notorietà dal quale risulti il tempo in cui la costruzione è stata iniziata ed ultimata, qualora non risulti altrimenti.

4. Gli atti di notorietà di cui ai precedenti punti e) ed h) possono essere contestuali.

5. *(L'originario 5° comma è stato sostituito dagli attuali commi 5, 5-bis, 5-ter, e 5-quater, per effetto dell'art. 6, L.R. 9 aprile 1987, n. 12)*

Su richiesta dell'interessato, il sindaco può rilasciare apposita certificazione, della sussistenza dei requisiti necessari per ottenere la concessione e l'autorizzazione in sanatoria. Comunque, il richiedente la concessione e l'autorizzazione in sanatoria, dopo il pagamento - come acconto - dei due terzi degli oneri previsti dalle vigenti disposizioni, può completare le opere di cui all'art. 26, primo comma, relativamente alle case di abitazione e con esclusione delle zone turistiche, non comprese tra quelle indicate al precedente articolo 28 né ricadenti in zona assoggettata ai piani di risanamento di cui all'art. 32.

5-bis. *(L'originario 5° comma è stato sostituito dagli attuali commi 5, 5-bis, 5-ter, e 5-quater, per effetto dell'art. 6, L.R. 9 aprile 1987, n. 12)* A tal fine l'interessato comunica al comune il proprio impedimento con le procedure previste dall'art. 15, terzo comma, ed inizia i lavori di completamento funzionale, non prima di trenta giorni dalla data della suddetta comunicazione. I lavori sono effettuati sotto la responsabilità dell'interessato unitamente al tecnico incaricato della direzione dei lavori, e comunque i lavori compiuti non possono costituire in nessun momento pregiudizio alcuno dei diritti e delle

ragioni della pubblica amministrazione.

5-ter. *(L'originario 5° comma è stato sostituito dagli attuali commi 5, 5-bis, 5-ter, e 5-quater, per effetto dell'art. 6, L.R. 9 aprile 1987, n. 12)* L'avvenuto espletamento delle suddette procedure abilita gli Istituti di credito a concedere mutui fondiari ed edilizia sia per le opere eseguite, sia per quelle di completamento.

5-quater. *(L'originario 5° comma è stato sostituito dagli attuali commi 5, 5-bis, 5-ter, e 5-quater, per effetto dell'art. 6, L.R. 9 aprile 1987, n. 12)* I lavori di completamento delle opere eseguite su aree sottoposte a vincolo possono essere eseguiti solo a condizione che siano stati espressi positivamente i necessari pareri ed autorizzazioni delle competenti amministrazioni.

6. Il richiedente la sanatoria, quando sia pendente un procedimento giurisdizionale avverso provvedimenti sanzionatori emessi dal comune o dalla Regione, deve darne atto nella domanda precisando contestualmente se intenda rinunciare al ricorso in caso di rilascio del provvedimento di sanatoria richiesto.

Articolo 41

(Certificato di abitabilità e di agibilità)

1. A seguito del rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria, viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o di agibilità anche in carenza degli ulteriori requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli infortuni.

2. Il certificato di abitabilità o di agibilità per edifici legittimamente realizzati si intende rilasciato decorsi 90 giorni dalla richiesta dell'interessato con cui sia documentata la sussistenza delle condizioni di cui al comma precedente attraverso la relazione di un professionista abilitato alla progettazione.

Articolo 42

(Oneri per il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria)

1. Il beneficiario della sanatoria deve corrispondere al comune gli oneri di concessione secondo le modalità di cui ai successivi commi.

2. Il costo convenzionale base per la determinazione degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 del D. ass. 31 gennaio 1978, n. 70/U è incrementato dagli interessi legali, fermi restando i parametri correttivi di cui alle tabelle allegate al richiamato D. ass. 31 gennaio 1978, n. 70/U.

3. Il suddetto costo convenzionale è moltiplicato rispettivamente per il coefficiente 1,2 per i comuni della classe III, 1,4 per i comuni della classe II e 1,6 per i comuni della classe I,

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

così come individuati dall'art. 2 del D. ass. Enti locali, finanze ed urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U.

4. Ai fini dell'applicazione della presente legge le frazioni, con esclusione di quelle residenziali turistiche, sono assimilate ai comuni di pari popolazione massima insediabile prevista dallo strumento urbanistico.

5. Gli oneri di concessione non sono dovuti:

- per le opere realizzate nel periodo antecedente al 1° gennaio 1970 e per le opere che hanno i requisiti per la concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, sempreché sia stato rispettato l'indice fondiario previsto dallo strumento urbanistico vigente alla data di realizzazione dell'opera;
- per le opere realizzate in assenza di autorizzazione o in difformità da essa.

6. (Comma sostituito dall'art. 7, L.R. 19 febbraio 1986, n. 21)

Per le opere realizzate nel periodo dal 1° gennaio 1970 al 29 gennaio 1977 gli oneri di urbanizzazione sono ridotti al 50% e l'onere relativo al costo di costruzione non è dovuto.

Articolo 43

(Condizioni di sanatoria per i cittadini meno abbienti che abbiano realizzato la prima casa)

1. Il richiedente la sanatoria in possesso dei requisiti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia economica e popolare, che abbia realizzato un alloggio convenzionabile ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, e che proceda alla stipula della relativa convenzione anche in zona «E», è tenuto a corrispondere il contributo di concessione nella misura stabilita dall'Amministrazione comunale per le zone classificate «B» ai sensi del decreto di cui all'art. 4 della L.R. 19 maggio 1981, n. 17. Tale onere è incrementato degli interessi legali.

2. (Comma aggiunto dall'art. 4, L.R. 9 aprile 1987, n. 12) Le agevolazioni di cui al precedente comma sono estese alle opere abusive realizzate o acquistate per essere adibite a prima abitazione di parenti di primo grado del richiedente. La domanda di sanatoria può essere presentata, oltre che dal proprietario dell'immobile, anche da parenti di primo grado purché in possesso dei requisiti indicati al primo comma del presente articolo.

Articolo 44

(Riduzioni e maggiorazioni del contributo di concessione)

1. Devono corrispondere gli oneri di urbanizzazione nella misura del 70%:

- coloro che siano in possesso del solo requisito soggettivo per l'assegnazione di un alloggio di edilizia economica e popolare che abbiano realizzato un alloggio di superficie

superiore di non oltre il 30% rispetto a quella stabilita come convenzionabile;

- coloro che siano in possesso del requisito oggettivo richiesto per l'edilizia convenzionata ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ed il cui reddito non superi il limite previsto per l'accesso all'edilizia agevolata.

2. In assenza dei predetti requisiti, qualora l'opera abusiva costituisca la prima abitazione del nucleo familiare dell'interessato, gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 20%.

3. Qualora le opere eseguite abbiano una superficie di oltre 500 mq., oppure di oltre 1.000 mq., l'onere è moltiplicato rispettivamente per 2 ovvero per 3.

4. Per l'attività artigianale e commerciale a prevalente conduzione familiare gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 20%.

5. (Comma dapprima sostituito dall'art. 8 della L.R. 19 febbraio 1986, n. 21 e successivamente modificato dall'art. 3, della L.R. 9 aprile 1987, n. 12) In caso di chiusura di verande, balconi o terrazze con strutture stabili e non con le strutture precarie di cui al precedente art. 27 quinto comma il contributo di concessione è ridotto del 30%.

6. Le somme da corrispondere per i titoli sopra indicati sono ridotte del 60% nel caso di opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 31, lett. d), della L. 5 agosto 1975, n. 457.

7. In presenza di piano di risanamento l'Amministrazione comunale deve indicare nel quadro finanziario annesso le fonti finanziarie attraverso cui far fronte al diminuito introito derivante dalle eventuali riduzioni di cui ai precedenti commi ed al precedente art. 42.

Articolo 45

(Fondi da destinare al riequilibrio ed al recupero urbanistico)

1. Per il riequilibrio ed il recupero urbanistico delle zone compromesse sono destinati oltre che agli stanziamenti statali aventi tale destinazione anche fondi regionali.

2. Gli stanziamenti regionali sono adeguati di anno in anno tenendo conto delle esigenze finanziarie derivanti dai piani di recupero urbanistico approvati e concretamente realizzati.

Articolo 46

Pagamento dei contributi afferenti la concessione in sanatoria

1. Entro la data di presentazione della domanda di cui al precedente art. 40, devono essere versati al comune a titolo di acconto la somma di lire 50.000 per le opere di urbanizzazione primaria e di lire 100.000 per quelle secondarie, sempreché il contributo di concessione sia dovuto.

2. La restante parte del contributo di concessione da corri-

**Articolo 48****(Sospensione dei procedimenti, e mancata presentazione della domanda)**

spondere al comune ai sensi della presente legge può essere rateizzata con deliberazione del Consiglio comunale, applicando l'interesse legale.

3. La prima rata deve essere versata al comune all'atto del rilascio della concessione e non deve comunque essere inferiore al 30% dell'intero importo; le rate rimanenti ed i relativi interessi devono essere corrisposti entro i successivi 3 anni, con le modalità e garanzie stabilite dall'Amministrazione comunale.

4. Il Consiglio comunale può deliberare forme di rateizzazione più favorevoli per il concessionario che sia in possesso dei requisiti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia economica popolare e che abbia realizzato un'abitazione convenzionabile ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, purché l'importo sia interamente corrisposto entro il termine di 5 anni.

5. Il mancato versamento nei termini previsti comporta la riscossione mediante l'ingiunzione prevista dall'art. 2 del R.D. 14 aprile 1910, n. 639, emessa dal Sindaco del comune interessato.

6. Le somme percepite dai comuni ai sensi della presente legge hanno la destinazione specifica prevista dalle disposizioni di cui all'art. 12 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, ed all'art. 12 della L.R. 19 maggio 1981, n. 17.

Articolo 47**(Piani di lottizzazione non convenzionati)**

1. *(Comma dapprima sostituito dall'art. 4 della L.R. 19 febbraio 1986, n. 21 e successivamente modificato dell'art. 2, della L.R. 9 aprile 1987, n. 12)* Le opere realizzate in assenza di concessione in conformità ai piani di lottizzazione, relativi a zone classificate B, C o D, ai sensi del decreto di cui all'art. 4 della L.R. 19 maggio 1981, n. 17, già approvati dal Consiglio comunale e muniti di nulla-osta regionale ma non convenzionati, possono essere sanate purché la domanda venga presentata e la relativa convenzione stipulata entro il termine del 31 marzo 1987 (25).

2. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione in conformità a quanto previsto in convenzione e della quota del costo di costruzione, ove dovuta.

3. Le somme da corrispondere al comune sono maggiorate degli interessi legali maturati dalla data del decreto regionale di nulla-osta a quella di entrata in vigore della presente legge.

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e sino alla scadenza del termine di cui al primo comma del precedente art. 40, sono sospesi i procedimenti amministrativi per l'applicazione delle sanzioni e la loro esecuzione.

2. La presentazione della domanda di sanatoria proroga la sospensione di cui al comma precedente sino al rilascio ovvero al diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria.

3. *(Comma abrogato dall'art. 2, L.R. 19 febbraio 1986, n. 21)*
Omissis . . .

4. Le disposizioni di cui al primo e secondo comma del presente articolo non si applicano alle opere abusive non ammesse a sanatoria ai sensi dell'art. 28 della presente legge.

5. *(Comma aggiunto dall'art. 2, L.R. 19 febbraio 1986, n. 21)*
È comunque consentito presentare la domanda di sanatoria, con gli effetti di cui al precedente secondo comma, anche successivamente il 31 marzo 1986, purché entro il termine del 31 marzo 1987 (*Termine temporale modificato per effetto dell'art. 1, L.R. 9 aprile 1987, n. 12*). In tal caso il contributo di concessione è maggiorato del 5%.

6. *(Comma aggiunto dall'art. 2, L.R. 19 febbraio 1986, n. 21)*
Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di sanatoria per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni amministrative previste dal Capo I della presente legge.

7. *(Comma aggiunto dall'art. 2, L.R. 19 febbraio 1986, n. 21)*
In ogni altra diversa ipotesi di abusivismo, la tardiva presentazione della domanda, comunque non oltre il 31 marzo 1987, comporta il pagamento al comune del contributo di concessione maggiorato del 10%.

Articolo 49**(Norma finanziaria)**

1. Nel bilancio di previsione della Regione per l'anno finanziario 1985 sono introdotte le seguenti variazioni:
Omissis . . .

2. Le spese derivanti dall'applicazione dell'articolo legge gravano sui precitati capitoli 02016, 04160/01, 04160/02, 04160/03, 04160/04 e 04161 del bilancio della Regione per l'anno 1985 e su quelli corrispondenti degli anni successivi.

3. All'onere derivante dall'applicazione dell'art. 35, terzo comma, valutato in annue lire 200.000.000 si fa fronte a par-

N. 1 - TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA - LA SUA APPLICAZIONE IN SARDEGNA

tire dal 1986, con l'incremento del gettito dell'imposta sul reddito delle persone fisiche derivante dal suo naturale incremento.

Articolo 50 (Rinvio a norme statali)

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

Articolo 51 (Entrata in vigore)

La presente legge entra in vigore nel giorno della sua pubblicazione.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA