



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

## Buras n. 35

**Data di pubblicazione: 19 giugno 2025**

Il seguente documento è una copia dell'atto. La validità legale è riferita esclusivamente al fascicolo in formato PDF firmato digitalmente.

### Parte prima

#### Leggi regionali

##### Leggi regionali

Legge regionale 17 giugno 2025, n. 18

**Riordino e coordinamento della normativa edilizia e urbanistica regionale con le disposizioni urgenti in materia di semplificazione urbanistica ed edilizia di cui al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105**

Il Consiglio regionale ha approvato

La Presidente della Regione promulga

la seguente legge:

#### Capo I

Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985 recante 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

Integrazione all'articolo 2 della legge regionale n. 23 del 1985

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 2 della 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), e successive modifiche ed integrazioni, è inserito il



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

seguinte:

"1-bis. Le norme del presente capo prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi contenute negli strumenti urbanistici vigenti, fatte salve specifiche previsioni contenute nel capo afferenti all'autonoma valutazione dei comuni."

Art. 2

Introduzione nella legge n. 23 del 1985 di norme in materia di definizione di interventi edilizi, stato legittimo dell'immobile, attività edilizia e caratteristiche del titolo abilitativo

1. Dopo l'articolo 2 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono inseriti i seguenti articoli:

"Art. 2-bis (Definizione degli interventi edilizi)

1. In materia di definizione degli interventi edilizi trova applicazione l'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e successive modifiche ed integrazioni.

2. Fino all'approvazione della direttiva recante il regolamento edilizio unico regionale ai sensi dell'articolo 5, comma 8-ter, della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), e successive modifiche ed integrazioni, si applicano le definizioni contenute nell'Allegato A – Quadro delle definizioni uniformi, dell'intesa sottoscritta il 20 ottobre 2016 tra il Governo, le regioni e i comuni, in sede di Conferenza unificata, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo e pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016, nonché le definizioni e le modalità di calcolo contenute nel decreto dell'Assessore regionale dell'urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U, nella Circolare dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica n. 1 del 10 maggio 1984 e nella Circolare dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica n. 2/A del 20 marzo 1978.

3. Ai fini di una corretta applicazione delle definizioni di cui al comma 1, la realizzazione di nuovo volume in una costruzione esistente è considerata ristrutturazione edilizia se avviene all'interno della sagoma esistente e nuova costruzione in caso contrario.

4. La realizzazione di un nuovo volume in sopraelevazione di un edificio esistente è consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti e di tutti gli altri parametri urbanistico-edilizi previsti dai vigenti strumenti urbanistici, anche se tale nuovo volume non rispetta le distanze minime tra edifici, tra pareti finestrate, dalle strade e dai confini, previste dai vigenti strumenti urbanistici.

5. Negli interventi, comunque denominati, che prevedano l'integrale demolizione di edifici preesistenti e la loro ricostruzione, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici, tra pareti finestrate, dalle strade e dai confini, la ricostruzione è consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti di ciascuna parte dell'edificio preesistente. Nel caso di demolizione di parti di edifici preesistenti, la loro ricostruzione è consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, indipendentemente dalle dimensioni del lotto di pertinenza. Eventuali incrementi volumetrici possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma, ma nei limiti della sagoma a terra dell'edificio preesistente, e possono comportare, nel rispetto delle altezze massime previste dai vigenti strumenti urbanistici, il superamento dell'altezza massima dell'edificio preesistente.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

### Art. 2-ter (Stato legittimo dell'immobile)

1. In materia di definizione dello stato legittimo di un immobile trova applicazione l'articolo 9-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.

2. Negli immobili oggetto di condono edilizio realizzati in contrasto con le norme urbanistiche sono consentite, senza incremento volumetrico o di superficie coperta, unicamente opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione con differente sagoma. Sono fatte salve specifiche disposizioni normative aventi finalità di rigenerazione e riqualificazione urbana nonché di rinnovamento del patrimonio edilizio. Per gli immobili di cui al primo periodo è, comunque, sempre consentita la demolizione e successiva ricostruzione nel rispetto delle norme edilizie e urbanistiche vigenti.

### Art. 2-quater (Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica)

1. In materia di attività edilizia, in assenza di pianificazione urbanistica, trova applicazione l'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono ammissibili tutti gli interventi previsti dall'articolo 2-bis, comma 1, che non comportino incremento volumetrico o di superficie coperta, e modifica di sagoma.

### Art. 2-quinquies (Caratteristiche del titolo abilitativo)

1. Agli interventi soggetti a permesso di costruire previsti nell'articolo 3 e agli interventi soggetti a SCIA previsti nell'articolo 10-bis, si applicano gli articoli 11, 12, 13 e 15 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni, nonché, relativamente al contributo di costruzione, gli articoli 16, 17, 18, 19 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.

2. In caso di intervento edilizio oneroso, il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costo di costruzione è allegato alla dichiarazione autocertificativa prevista nell'articolo 31, comma 4, della legge regionale 20 ottobre 2016, n. 24 (Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi). In caso di formazione del titolo ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale n. 24 del 2016, il mancato pagamento degli oneri, anche in modalità rateale ove ammessa, comporta la sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo. In ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data in cui l'intervento può essere iniziato secondo quanto disposto dall'articolo 34, comma 1, della legge regionale n. 24 del 2016. Nelle ipotesi di cui all'articolo 37 della legge regionale n. 24 del 2016, lo Sportello unico per le attività produttive, edilizia ed energia rinnovabile (SUAPEE) adotta il provvedimento finale condizionando l'efficacia del titolo alla presentazione della ricevuta di pagamento integrale o rateale degli oneri dovuti. In ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data di rilascio del provvedimento. Decorso un anno dal rilascio del provvedimento, questo decade in caso di mancato pagamento degli oneri. Per gli interventi edilizi per i quali non è necessario un provvedimento espresso, ma soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, i termini sanzionatori previsti dall'articolo 19 decorrono dal trentesimo giorno dall'efficacia del titolo."

### Art. 3

Sostituzione dell'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 1985

in materia di opere soggette a permesso di costruire



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

1. L'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 3 (Opere soggette a permesso di costruire)

1. Sono soggetti a permesso di costruire:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b) gli interventi di nuova costruzione;
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica."

Art. 4

Integrazioni all'articolo 3-bis della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di incentivazione degli interventi di riuso del patrimonio edilizio dismesso e per l'efficientamento energetico

1. Dopo il comma 3 dell'articolo 3-bis della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche ed integrazioni, sono inseriti i seguenti:

"3-bis. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti alla data del 24 maggio 2024, qualora l'intervento assicuri una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), e successive modifiche ed integrazioni, certificata con le modalità previste dal medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori che racchiudono il volume riscaldato, non è computato nella determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura, fino ad un massimo di 30 cm rispetto alla misura reale. La previsione di cui al periodo precedente si applica in deroga alle previsioni delle normative regionali e dei regolamenti edilizi comunali, nonché delle distanze minime tra edifici, delle distanze minime dai confini, delle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario e simili. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

3-ter. Nel caso di edifici di nuova costruzione o ampliamento di quelli esistenti, qualora l'intervento assicuri una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica dell'intero edificio previsto per le nuove costruzioni dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni, certificata con le modalità previste dal medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori che racchiudono il volume riscaldato, nonché dei solai intermedi, non è computato nella determinazione dei volumi, dell'altezza massima dell'edificio, fermo restando il rispetto di allineamenti orizzontali previsti dagli strumenti urbanistici, delle superfici e dei rapporti di copertura, fino ad un massimo di 30 cm rispetto alla misura reale, per le murature esterne e gli elementi di chiusura, e di 15 cm, per i solai intermedi, con un minimo convenzionale di 30 cm. La previsione di cui al periodo precedente si applica in deroga alle previsioni delle normative regionali e dei regolamenti edilizi comunali, nonché delle distanze minime tra edifici, delle distanze minime dai confini, delle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario e simili. Le



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.".

Art. 5

Introduzione di norme in materia di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Dopo l'articolo 3-bis della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è inserito il seguente:

"Art. 3-ter (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)

1. In materia di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici trova applicazione l'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il rinvio operato dall'articolo 14, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni, agli articoli 7 e 8 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, si intende agli articoli 4 e 5 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, nonché all'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).".

Art. 6

Sostituzione dell'articolo 4 della legge regionale n. 23 del 1985

in materia di opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire

1. L'articolo 4 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 4 (Opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo)

1. Sono opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo edilizio 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.

2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1 sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo l'esecuzione di volumi edilizi o la realizzazione di superfici coperte oltre il 30 per cento, per i soli fabbricati esistenti alla data del 24 maggio 2024, e il 20 per cento, in tutti gli altri casi, dei limiti indicati nel progetto, nonché modifiche superiori al 50 per cento delle distanze da fabbricati, dai confini del lotto e dalle strade indicate nel progetto, o riduzioni di qualunque entità che determinano distanze inferiori ai minimi previsti



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

dalle vigenti disposizioni. Indipendentemente dalle previsioni di cui al primo periodo è considerata totale difformità la modifica della localizzazione dell'edificio all'interno del lotto urbanistico di pertinenza quando non vi è alcuna sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato."

Art. 7

Modifiche ed integrazioni all'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985

in materia di variazioni essenziali

1. All'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) la rubrica dell'articolo è sostituita dalla seguente: "Variazioni essenziali e parziali difformità";

b) la lettera b) del comma 1 è così sostituita:

"b) aumento superiore al 20 per cento della cubatura o della superficie coperta, per i soli fabbricati esistenti alla data del 24 maggio 2024, e del 10 per cento, in tutti gli altri casi;"

c) la lettera c) del comma 1 è così sostituita:

"c) riduzione in misura superiore al 20 per cento, per i soli fabbricati esistenti alla data del 24 maggio 2024, e del 10 per cento, in tutti gli altri casi, di uno dei seguenti parametri:

1) distanza da altri fabbricati;

2) distanza dai confini del lotto;

3) distanza dalle strade;"

d) dopo il comma 1, è inserito il seguente:

"1-bis. Per parziali difformità rispetto al progetto approvato si intendono le variazioni che non raggiungono i limiti di cui al comma 1 e, nel caso di cui al comma 1, lettera d), superiori al 50 per cento.";

e) al comma 2, dopo le parole "variazioni essenziali quelle" sono inserite le seguenti: "in diminuzione rispetto ai volumi assentiti nonché quelle";

f) al comma 3, è soppresso il seguente periodo: "Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, ad eccezione di quanto previsto dal comma 2, sono considerati variazioni essenziali.".

Art. 8



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Modifiche all'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985

in materia di sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire,

in totale difformità o con variazioni essenziali

1. All'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) i commi da 1 a 6 sono abrogati;

b) il comma 7 è sostituito dal seguente:

"7. In materia di sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, trova applicazione l'articolo 31, escluso il comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.";

c) al comma 8, le parole "di cui al comma 4" sono sostituite dalle seguenti: "assegnato per la demolizione".

Art. 9

Modifiche all'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985

in materia di opere eseguite in parziale difformità

1. All'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) i commi 1 e 2 sono abrogati;

b) il comma 3 è sostituito dal seguente:

"3. In materia di opere eseguite in parziale difformità trovano applicazione gli articoli 34 e 34-ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.".

Art. 10

Sostituzione dell'articolo 7-bis della legge regionale n. 23 del 1985



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in materia di tolleranze edilizie

1. L'articolo 7-bis della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 7-bis (Tolleranze)

1. In materia di tolleranze trova applicazione l'articolo 34-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni, nonché l'articolo 3, comma 1, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, e successive modifiche ed integrazioni."

Art. 11

Modifiche all'articolo 7-ter della legge regionale n. 23 del 1985

in materia di varianti in corso d'opera

1. Al comma 6 dell'articolo 7-ter della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, la parola "edilizio" è sostituita dalla parola "abilitativo".

Art. 12

Sostituzione dell'articolo 7-quater della legge regionale n. 23 del 1985

in materia di agibilità degli immobili

1. L'articolo 7-quater della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 7-quater (Agibilità degli immobili e deroghe ai requisiti igienico sanitari)

1. In materia di agibilità degli immobili e deroghe ai requisiti igienico sanitari trovano applicazione l'articolo 24, esclusi i commi 5-bis, 5-ter e 5-quater, e l'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.

2. La segnalazione certificata di agibilità deve essere presentata entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

3. Ai fini dell'agibilità sono ammesse deroghe ai requisiti di altezza minima e ai rapporti aero-illuminanti previsti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione), per gli immobili:

a) sottoposti a vincolo 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;

b) riconosciuti meritevoli di tutela per le loro particolari caratteristiche architettoniche o paesaggistiche da atti regionali o dallo strumento urbanistico comunale;

c) ubicati all'interno della zona urbanistica omogenea A, dei centri di antica e prima formazione, dei centri specializzati del lavoro o dell'insediamento rurale sparso di cui all'articolo 51 delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale;

d) esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975;

e) successivi alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 e esistenti alla data del 24 maggio 2024.

4. La deroga relativa alle altezze minime è limitata:

a) all'altezza esistente, per gli immobili di cui alle lettere a) e b) del comma 3;

b) all'altezza esistente, per gli immobili di cui alla lettera c) del comma 3, che presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione;

c) all'altezza di 2,40 metri per gli immobili di cui alla lettera c) del comma 3, che non presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, e di cui alla lettera d) del comma 3;

d) all'altezza esistente, comunque non inferiore a 2,40 m, conseguente ad un titolo edilizio legittimamente rilasciato antecedentemente alla data del 24 maggio 2024, anche in sanatoria o a seguito di condono edilizio, per gli immobili di cui alla lettera e) del comma 3.

5. La deroga di cui al comma 4, in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, nonché relativamente alla nuova volumetria ammessa dallo strumento urbanistico vigente, è possibile solo ove sia necessario mantenere l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti oppure sia necessario riproporre le caratteristiche originarie del fabbricato demolito o esistente. Nei casi di cui alle lettere c) e d) del comma 4, è limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

6. La deroga nel caso dei rapporti aero-illuminanti è ammessa nei soli casi in cui non è possibile modificare le caratteristiche originarie delle bucatore o realizzarne di nuove.

7. Nel caso di edifici aperti al pubblico, la deroga è applicabile purché, a giudizio espresso dell'autorità sanitaria competente, sia dimostrata, in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, l'esistenza di idonee o equivalenti condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, anche mediante l'adozione di misure compensative.

8. Nei casi di edilizia abitativa la deroga è applicabile ove il progetto sia accompagnato da apposita relazione asseverata di progettista abilitato che, nel rispetto delle normative tecniche di settore, verifichi la presenza di



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

soluzioni tecniche alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

9. Nel caso di locali adibiti a luogo di lavoro sono comunque assicurati i parametri minimi previsti dalla normativa vigente in materia di salute e sicurezza sul lavoro."

Art. 13

Modifiche ed integrazioni all'articolo 10-bis della legge regionale n. 23 del 1985  
in materia di opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. All'articolo 10-bis della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) nelle lettere a) e b) del comma 1, la parola "riguardanti" è sostituita dalle seguenti: "che alterino";

b) la lettera c) del comma 1 è sostituita dalla seguente:

"c) opere costituenti pertinenza urbanistica, nonché, se di dimensioni inferiori o uguali a 30 mq, piscine, vasche di raccolta acque e simili;"

c) dopo la lettera e) del comma 1 è inserita la seguente:

"e-bis) realizzazione di manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;"

d) nelle lettere h) ed i) del comma 1, dopo le parole "che contengano precise" sono inserite le seguenti: "e vincolanti";

e) il comma 2 è sostituito dal seguente:

"2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una relazione asseverata da un progettista abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere agli strumenti urbanistici comunali vigenti, il rispetto di ogni normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia, con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, di sicurezza stradale, sulle barriere architettoniche."

Art. 14

Modifiche ed integrazioni all'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985  
in materia di categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

1. All'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) il comma 1-bis è sostituito dai seguenti:

"1-bis. Le destinazioni d'uso di riferimento per le varie unità immobiliari sono definite con apposita direttiva emanata ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 1989. Fino all'approvazione delle direttive di cui al primo periodo rimangono in vigore le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Giunta regionale 9 agosto 2018, n. 79.

1-ter. La destinazione d'uso di una unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 2-ter. Nel caso in cui tale documentazione indichi, per la singola unità immobiliare, più destinazioni, la destinazione d'uso dell'intera unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

1-quater. Si definisce mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare ogni forma di utilizzo diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie.";

b) al comma 2 dopo le parole "da assicurare nella formazione dei piani attuativi" sono inserite le seguenti: "di zona urbanistica C";

c) al comma 2-bis le parole "A, B e" sono soppresse e dopo le parole "per servizi connessi alla residenza" sono inserite le parole ", sia realizzate che da realizzare,";

d) al comma 2-ter le parole "cedute a soggetti" sono sostituite dalle parole "utilizzate da soggetti";

e) dopo il comma 2-ter è inserito il seguente:

"2-quater. Nei casi di cui al comma 2-bis e 2-ter non è richiesto il ricalcolo delle dotazioni di aree standard previste dal piano attuativo e, in caso di modifica della tipologia edilizia, la proposta di modifica al piano attuativo, comunque qualificabile come variante non sostanziale, necessita dell'assenso di tutti i proprietari del lotto urbanistico interessato dalla modifica.";

f) al comma 4 dopo le parole "è soggetto a comunicazione al SUAPE" è inserito il periodo seguente: ", salvo per i casi di piani attuativi di cui ai commi 2-bis e 2-ter, per i quali è necessaria la SCIA.";

g) il comma 5 è abrogato;

h) il comma 7 è sostituito dal seguente:

"7. Il mutamento della destinazione d'uso rilevante a fini urbanistici è soggetto a SCIA."

i) il comma 8 è sostituito dal seguente:

"8. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito nel rispetto delle normative di settore nonché, limitatamente al mutamento di destinazione d'uso rilevante a fini urbanistici, delle previsioni dello strumento urbanistico per le nuove costruzioni.";

j) il comma 9 è abrogato;

k) al comma 11 le parole "e 9" sono soppresse e dopo le parole "per le loro particolari caratteristiche" sono inserite le seguenti: "tipologiche, architettoniche o storico-culturali".



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

#### Art. 15

Modifiche all'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985

in materia di opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa

1. All'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) il comma 1 è sostituito dal seguente:

"1. La realizzazione degli interventi edilizi previsti dall'articolo 10-bis, comma 1, lettere a), b), d), e), f), j), e j-bis), in assenza di SCIA o in difformità da essa, comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria di euro 1.000 qualora le opere eseguite siano conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento e alla disciplina urbanistica vigente al momento dell'accertamento della violazione. La sanatoria è condizionata alla presentazione della documentazione prevista dall'articolo 10-bis, comma 2, al pagamento della sanzione prevista e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti, nonché alla conformazione dell'esistente alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.";

b) il comma 3 è abrogato;

c) al comma 6 le parole "lettere c), f), g), h) e i), le sanzioni" sono sostituite dalle seguenti: "lettere c), e-bis), g), h) e i), le sanzioni e relative possibilità di sanatoria".

#### Art. 16

Modifiche ed integrazioni all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985

in materia di interventi di edilizia libera

1. All'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) alla lettera b) del comma 1 le parole "che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino" sono sostituite dalle seguenti: "che non comportino la realizzazione di manufatti che alterino";

b) la lettera d) del comma 1 è sostituita dalla seguente:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

"d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agro-silvo pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, nonché i movimenti di terra pertinenti all'attività artigianale e industriale entro i lotti urbanistici in cui si svolge l'attività regolarmente autorizzata;"

c) alla lettera f) del comma 1, dopo le parole "posizionamento di" sono inserite le seguenti: "strutture facilmente amovibili quali";

d) la lettera f-bis) del comma 1 è sostituita dalla seguente:

"f-bis) interventi finalizzati al posizionamento di pergolende, intese come pergole aperte almeno su tre lati, anche coperte con elementi retraibili tipo teli o lamelle anche orientabili e motorizzabili, per consentire il controllo dell'apertura e della chiusura, tanto in aderenza a fabbricato esistente che isolate. Le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;"

e) alla lettera j-quater-bis) del comma 1, le parole "parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio" sono sostituite dalle seguenti: "parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche";

f) alle lettere a) e b) del comma 2, la parola "riguardino" è sostituita dalla parola "alterino";

g) alla lettera c) del comma 2, le parole "comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano" sono sostituite dalle seguenti: "comportino la realizzazione di manufatti che alterino";

h) la lettera g) del comma 2 è abrogata;

i) la lettera j-bis) del comma 2 è abrogata;

j) alla lettera j-quater) del comma 2, sono inserite, in fine, le parole ", compresa la demolizione di porzioni di edificio realizzate in assenza di titolo abilitativo";

k) alla lettera k) del comma 2, le parole "di cui all'articolo 6, comma 4-bis della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive)" sono sostituite dalle seguenti: "di cui all'articolo 15, comma 4, della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo);";

l) la lettera m) del comma 2 è sostituita dalla seguente:

"m) la realizzazione dei punti di ormeggio di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), del decreto del Presidente della Repubblica 2 dicembre 1997, n. 509 (Regolamento recante disciplina del procedimento di concessione di beni del demanio marittimo per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L. 15 marzo 1997, n. 59), ivi compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, realizzati mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, dotati di collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari di limitate dimensioni e non aperti al pubblico esterno;"

m) al comma 4, le parole "lettere d), e), f), k) ed m), compatibili con ogni destinazione di zona," sono sostituite dalle seguenti: "lettere d), e), f), ed m), limitatamente ai pontili galleggianti stagionali, sono compatibili con ogni destinazione di zona e";

n) il comma 5 è sostituito dal seguente:

"5. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c), d), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

da una relazione, completa dei necessari elaborati progettuali, asseverata da un progettista abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere agli strumenti urbanistici comunali vigenti, il rispetto di ogni normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia, il mancato interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indica i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione."

o) dopo il comma 5, è inserito il seguente:

"5-bis. Per gli interventi di cui al comma 2, lettera j-quater), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una relazione, completa dei necessari elaborati progettuali, asseverata da un progettista abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità delle porzioni residue di edificio non demolite agli strumenti urbanistici comunali vigenti e che la demolizione non produca effetti nelle parti strutturali dell'edificio residuo e indica i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione.";

p) al comma 9 la parola "edilizio" è sostituita dalla parola "abilitativo";

q) dopo il comma 9 è inserito il seguente:

"9-bis. L'esecuzione di interventi di cui al presente articolo in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale determina la modifica delle opere eseguite per conformarle alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e, ove ciò non sia possibile, il ripristino dello stato dei luoghi."

### Art. 17

#### Sostituzione dell'articolo 15-ter della legge regionale n. 23 del 1985

##### in materia di potere sostitutivo

1. L'articolo 15-ter della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è sostituito dal seguente:

##### "Articolo 15-ter (Potere sostitutivo)

1. In tutti i casi di mancato rispetto dei termini per il rilascio del permesso di costruire l'interessato può avanzare istanza alla direzione generale competente in materia urbanistica della Regione per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi quindici giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei dieci giorni successivi, nomina un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di permesso di costruire, entro trenta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico."



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 18

Modifiche ed integrazioni all'articolo 15-quater della legge regionale n. 23 del 1985

in materia di parcheggi privati

1. All'articolo 15-quater della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) al comma 1 è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevanti, fermo il rispetto degli spazi per parcheggi previsti da specifiche normative di settore, lo strumento urbanistico comunale determina gli spazi per parcheggio eventualmente ritenuti necessari.";

b) al comma 4 sono aggiunte in fine le parole "e, nel caso di edifici esistenti può essere localizzato, anche all'esterno del lotto in cui sorge l'edificio, in aree asservite entro un raggio di 300 metri dall'unità immobiliare di riferimento";

c) al comma 6 dopo le parole "alla data del 7 aprile 1989," sono inserite le seguenti: "nonché per quelli realizzati successivamente che non possono garantire la dotazione di uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare,".

Art. 19

Sostituzione dell'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

1. L'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 16 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità)

1. In materia di accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità trova applicazione l'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni; per le opere eseguite in assenza di SCIA, CILA o CIL o in totale difformità da esse si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabilite nei rispettivi articoli della presente legge.

2. L'oblazione minima per singola unità immobiliare è, in ogni caso, pari a euro 1.500.

3. La domanda di accertamento di conformità può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi necessari per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento della domanda di accertamento di conformità. Non è ammessa alcuna nuova costruzione. In caso di valutazione positiva delle proposte, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un titolo



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

edilizio per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con le eventuali ulteriori prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al quarto periodo. In caso di esito negativo, l'accertamento di conformità si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica.".

### Art. 20

Introduzione dell'articolo 16-bis nella legge regionale n. 23 del 1985 in materia  
di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. Dopo l'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è inserito il seguente:

"Art. 16-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)

1. In materia di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali trova applicazione l'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni; per le opere eseguite con variazioni essenziali o in parziale difformità dalla SCIA, CILA o CIL si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabilite nei rispettivi articoli della presente legge.

2. L'oblazione minima per singola unità immobiliare è, in ogni caso, pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità ed euro 1.000 nelle ipotesi di variazioni essenziali.

3. La domanda di accertamento di conformità può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi necessari per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento della domanda di accertamento di conformità. Non è ammessa alcuna nuova costruzione. In caso di valutazione positiva delle proposte, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un titolo edilizio per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con le eventuali ulteriori prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al quarto periodo. In caso di esito negativo, l'accertamento di conformità, si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica.".

### Art. 21

Sostituzione dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 1985



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in materia di lottizzazioni abusive

1. L'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 17 (Lottizzazioni abusive)

1. In materia di lottizzazioni abusive trova applicazione l'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il certificato di destinazione urbanistica relativo ad aree situate in zona urbanistica C, D, F o G di cui all'articolo 3 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 deve precisare l'esistenza o meno di uno strumento attuativo."

Art. 22

Abrogazione dell'articolo 18 della legge regionale n. 23 del 1985

in materia di sanzioni per le lottizzazioni abusive

1. L'articolo 18 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è abrogato.

Art. 23

Modifiche all'articolo 19 della legge regionale n. 23 del 1985

in materia di ritardato o omesso versamento del contributo

1. Alle lettere a), b) e c), del comma 1 dell'articolo 19 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, le parole "20 per cento", "50 per cento" e "100 per cento" sono sostituite, rispettivamente, dalle parole "10 per cento", "20 per cento" e "40 per cento".

Art. 24

Modifiche ed integrazioni all'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. All'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) la rubrica dell'articolo è sostituita dalla seguente: "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità";

b) il comma 1 è sostituito dal seguente:

"1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è disciplinata dall'articolo 27 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.";

c) al comma 3 le parole "L'accertamento di cui al comma 1 può essere effettuato" sono sostituite dalle seguenti: "L'attività di vigilanza di cui al comma 1 può essere effettuata";

d) dopo il comma 6 è inserito il seguente:

"6-bis. L'attività di vigilanza e le responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista, sono disciplinate, per quanto non previsto dalla presente legge, dagli articoli 27 e 29 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.".

Art. 25

Introduzione di norme in materia di interventi eseguiti in base ad un titolo abilitativo annullato

1. Dopo l'articolo 22 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è inserito il seguente:

"Art. 22-bis (Interventi eseguiti in base ad un titolo abilitativo annullato).

1. In materia di interventi eseguiti in base ad un titolo abilitativo successivamente annullato trova applicazione l'articolo 38 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.".

Art. 26

Modifiche all'articolo 41 della legge regionale n. 23 del 1985

in materia di certificato di abitabilità e di agibilità



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

1. Il comma 2 dell'articolo 41 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è abrogato.

Capo II

Modifiche varie, interpretazioni autentiche e abrogazioni

Art. 27

Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 45 del 1989 recante norme

per l'uso e la tutela del territorio regionale

1. All'articolo 19 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 2 dopo le parole "Il piano deve considerare l'intero territorio comunale" sono inserite le seguenti: ", nonché le acque costiere di cui all'articolo 54 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), e successive modifiche ed integrazioni, immediatamente prospicienti la linea di battigia marina, alle quali, in mancanza di specifica normativa, si estende la disciplina delle aree a terra";

b) dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:

"2-bis. Gli elaborati costituenti il PUC e relative varianti sono redatti in forma digitale secondo le specifiche previste dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale) e sono resi disponibili ai vari enti coinvolti nei procedimenti di verifica in formato vettoriale, secondo direttive emanate dalla Direzione generale competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica."

2. Dopo l'articolo 34 della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, è inserito il seguente:

"Art. 34-bis (Disposizioni di salvaguardia delle zone umide)

1. L'articolo 17, comma 3, delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale si interpreta nel senso che sono beni paesaggistici le zone umide di cui alla lettera g), come individuate e rappresentate nella cartografia del piano paesaggistico regionale nella loro dimensione spaziale. Il vincolo paesaggistico si estende, oltre il perimetro individuato, alla fascia dei 300 metri dalla linea di battigia degli specchi acquei interni alla zona umida e rappresentati nella cartografia ufficiale regionale.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

2. Le aree interne al vincolo paesaggistico di cui al comma 1 sono oggetto di conservazione e tutela dei rispettivi caratteri naturalistici, ambientali, morfologici e paesaggistici e ad esse si applicano le previsioni dell'articolo 18, comma 1, delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale.

3. Sono escluse dal vincolo di cui al comma 1 le aree ricadenti nelle zone omogenee A, B, e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U, nonché nei piani attuativi con convenzione vigente o attuata, anche parzialmente, alla data di adozione del piano paesaggistico regionale, anche se successivamente scaduta nonché nei piani attuativi pubblici vigenti alla data di adozione del piano paesaggistico regionale anche se decaduti o attuati parzialmente.".

### Art. 28

#### Modifiche alla legge regionale n. 8 del 2016 (Legge forestale della Sardegna)

1. Dopo il comma 5-ter dell'articolo 19 della legge regionale 27 aprile 2016, n. 8 (Legge forestale della Sardegna), e successive modifiche ed integrazioni, è inserito il seguente:

"5-quater. Gli interventi e le trasformazioni realizzati nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani), in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità da essa, possono ottenere l'accertamento della compatibilità idrogeologica successivamente alla realizzazione delle opere, quando queste siano conformi, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda, alle norme della presente legge, all'assenza di pregiudizi all'assetto idrogeologico e alle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui al regio decreto 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani), e agli strumenti di pianificazione di cui all'articolo 9. Il richiedente dovrà inoltre ottemperare alle eventuali prescrizioni e condizioni stabilite dal Corpo forestale e di vigilanza ambientale, nonché, nei casi previsti, all'attuazione del rimboschimento compensativo con le modalità di cui all'articolo 21. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al primo periodo, il Corpo forestale e di vigilanza ambientale contesta e applica le violazioni previste dalla legge, il cui pagamento costituisce il presupposto per il rilascio dell'accertamento della compatibilità idrogeologica.".

### Art. 29

#### Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 28 del 1998 recante norme

per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

1. Alla 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'articolo 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1975, n. 348), e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) il comma 2 dell'articolo 3 è sostituito dal seguente:

"2. Sono parimenti rilasciati dall'organo comunale competente i pareri di cui all'articolo 28, comma 1, lettera d), della 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 di procedure espropriative), richiesti ai sensi della legge 8 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326.";

b) dopo il comma 2-bis dell'articolo 3 sono inseriti i seguenti:

"2-ter. I provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica previsti dagli articoli 34-ter e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni, nonché dall'articolo 3, comma 4-bis, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024 n. 105, compresi i provvedimenti di irrogazione delle relative sanzioni, sono rilasciati dall'organo comunale.

2-quater. I provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004, che hanno per oggetto le opere ed i lavori previsti dal comma 1, sono emessi dall'organo comunale.".

c) dopo l'articolo 5-bis è inserito il seguente:

"Art. 5-ter (Sanzioni per opere eseguite in assenza o in difformità dall'autorizzazione)

1. La sanzione prevista dall'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004 è determinata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, previa perizia di stima redatta conformemente alle direttive impartite ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 28 del 1998 dall'Assessorato regionale competente in materia.

2. La sanzione prevista dal decreto del Ministro dei beni culturali e ambientali del 26 settembre 1997 relativa ai procedimenti di condono edilizio di cui alle leggi n. 47 del 1985 e n. 724 del 1994, e al decreto-legge n. 269 del 2003 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici) convertito con modificazioni dalla legge n. 326 del 2003, è determinata con le modalità di cui al comma 1.

3. La sanzione, prevista dall'articolo 36-bis, comma 5-bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche ed integrazioni, relativa alle fattispecie previste dall'articolo 34-ter, dall'articolo 36-bis, nonché dall'articolo 3, comma 4 bis, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024 n. 105, è determinata con le modalità di cui al comma 1.

4. Le sanzioni di cui ai commi 1, 2 e 3 non si applicano alle opere pubbliche realizzate in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica.

5. Le sanzioni di cui ai commi 1, 2 e 3 non si applicano alle opere realizzate prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico di cui alla parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004.";

d) l'articolo 9 è sostituito dal seguente:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

"Art. 9 (Competenza dei Servizi regionali di tutela del paesaggio)

1. Le istanze riguardanti i provvedimenti relativi ad oggetti diversi da quelli delegati ai sensi dell'articolo 3 sono inviate al Servizio regionale preposto alla tutela del paesaggio competente per territorio secondo le procedure di cui ai commi successivi. Le medesime procedure si applicano anche alle istanze relative ai provvedimenti di cui all'articolo 3 qualora l'amministrazione comunale non sia stata delegata all'esercizio della funzione autorizzatoria in materia di paesaggio ai sensi dell'articolo 146, comma 6, del decreto legislativo n. 42 del 2004.
2. Le istanze di autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004, riguardanti procedimenti di competenza dello sportello SUAPEE, sono trasmesse tramite il relativo portale e seguono il procedimento previsto dalla legge regionale n. 24 del 2016.
3. Le istanze di autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004, diverse da quelle di cui al comma 2, nelle quali l'autorizzazione paesaggistica si deve comunque acquisire in sede di conferenza di servizi, sono soggette alla normativa di settore secondo le specifiche e relative disposizioni.
4. Nei casi di cui ai commi 2 e 3, l'amministrazione comunale si esprime sulla conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento.
5. Fuori dai casi di cui ai commi 2 e 3, le istanze di autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004 sono inviate al Servizio regionale preposto alla tutela del paesaggio competente per territorio dalle amministrazioni comunali entro trenta giorni dalla loro presentazione, corredate dall'attestazione dell'amministrazione comunale sulla conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento.
6. Le istanze di accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004 di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE o, nel caso di procedimenti non rientranti nelle competenze del SUAPEE, tramite posta elettronica certificata al Servizio competente per territorio. Entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza, l'amministrazione comunale trasmette l'attestazione sulla conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica e edilizia vigente riferita sia al momento della realizzazione delle opere che al momento della presentazione della domanda.
7. Le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni, di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE o, nel caso di procedimenti non rientranti nelle competenze del SUAPEE, tramite posta elettronica certificata al Servizio competente per territorio. Entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza l'amministrazione comunale trasmette l'attestazione sulla conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.
8. Le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui dall'articolo 34-ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni, di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE.
9. Le istanze di parere paesaggistico, ai sensi dell'articolo 32 della legge n. 47 del 1985, relative alle domande di condono edilizio presentate ai sensi della medesima legge n. 47 del 1985, della legge n. 724 del 1994 e del decreto legge n. 269 del 2003 convertito con modificazioni dalla legge n. 326 del 2003, di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali in formato digitale, corredate dalla relativa documentazione, inclusa la domanda di condono, la relazione paesaggistica di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 2005, nonché l'attestazione dell'amministrazione comunale sull'ammissibilità delle opere al condono edilizio ai sensi delle rispettive disposizioni di legge.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

10. Per i procedimenti di competenza del Servizio regionale preposto alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, il termine di conclusione dei procedimenti decorre dall'invio della documentazione prevista nel presente articolo, ivi compresa l'attestazione di conformità o ammissibilità, laddove richiesta. Nel caso in cui le opere non siano conformi alla normativa urbanistico ed edilizia, ovvero non siano ammissibili a condono, l'amministrazione comunale conclude il procedimento informando il Servizio tutela del paesaggio regionale competente per territorio.

11. Le istanze di cui ai commi 6, 7, 8 e 9 seguono il procedimento delineato dalle rispettive norme di settore al di fuori del modulo procedimentale della conferenza di servizi.

12. Gli strumenti urbanistici previsti dall'articolo 21 della legge regionale n. 45 del 1989 sono sottoposti all'approvazione paesaggistica del Servizio tutela del paesaggio regionale competente per territorio. Il piano adottato, completo della deliberazione del Consiglio comunale di adozione e dei relativi allegati, è inviato dall'amministrazione comunale al Servizio tutela del paesaggio regionale che esprime le proprie osservazioni entro sessanta giorni dalla ricezione. Il piano approvato, completo della deliberazione del Consiglio comunale di approvazione definitiva e dei relativi allegati, è trasmesso per il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica al Servizio tutela del paesaggio regionale competente per territorio che si esprime entro sessanta giorni dalla ricezione. Il provvedimento di approvazione paesaggistica è il presupposto per l'entrata in vigore del piano, previa pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS).

13. Il permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 21 della legge regionale n. 45 del 1989, non è sottoposto alla procedura di cui al comma 12, ma, tramite il portale SUAPEE, all'autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004, del Servizio tutela del paesaggio regionale competente per territorio, successivamente all'approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale."

### Art. 30

#### Interpretazione autentica

1. Il comma 1 dell'articolo 26 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio), e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alla sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28 gennaio 2022, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, prima Serie speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, si interpreta nel senso che le previsioni del piano paesaggistico regionale prevalgono sulle disposizioni in esso previste.

### Capo III

#### Disposizioni finali

### Art. 31



## Abrogazioni

1. A far data dall'entrata in vigore della presente legge sono abrogati:

a) l'articolo 34 della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni;

b) i commi 1-bis e 1-ter dell'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), e successive modifiche ed integrazioni;

c) il comma 3 dell'articolo 2 della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici), e successive modifiche ed integrazioni;

d) il comma 2 dell'articolo 43 della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994), e successive modifiche ed integrazioni;

e) l'articolo 28 della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 (Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio. Misure straordinarie urgenti e modifiche alle leggi regionali n. 8 del 2015, n. 23 del 1985, n. 24 del 2016 e n. 16 del 2017), e successive modifiche ed integrazioni;

f) la lettera b) del comma 5 dell'articolo 123 della legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 (Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie), e successive modifiche ed integrazioni;

g) il comma 9 dell'articolo 123 della legge regionale n. 9 del 2023;

2. Al comma 11 dell'articolo 123 della legge regionale n. 9 del 2023 sono soppresse le seguenti parole: ", ed è ammesso anche mediante il superamento dei limiti di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali."

## Art. 32

### Disposizioni finanziarie

1. Dalla presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della Regione.

## Art. 33



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

### Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS).

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

Data a Cagliari, addì 17 giugno 2025

Todde