

## **REGIONE SARDEGNA - LR 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**

1. 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**

#### **Art. 2. Campo di applicazione**

1. Sono soggette alle disposizioni del presente capo le opere abusive eseguite successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

#### **Art. 3. Opere soggette a concessione**

L'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta, 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.

#### **Art. 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 o di utilizzazione da quello soggetto 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.

#### **Art. 5. Variazioni essenziali**

1. Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano 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 LR 19 maggio 1981, n. 17](#), salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione di 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.

**Art. 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 novanta 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 tre volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a metri 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 legge 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 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 novanta 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. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

15. È abrogato [L'art. 19 della LR 19 maggio 1981, n. 17.](#)

#### **Art. 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 non 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 legge 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.

#### **Art. 8. Annullamento della concessione**

1. 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.

#### **Art. 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.

## **Art. 10. Interventi di ristrutturazione edilizia**

1. Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lettera d) del primo comma dell'art. 31 della legge 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 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 articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 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 un milione a lire dieci milioni oltre a quella di cui al secondo comma del presente articolo.
6. Qualora l'amministrazione competente a vigilare nell'osservanza del vincolo non si pronuncerà entro 120 giorni, il sindaco provvede direttamente.

## **Art. 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 legge 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 implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui [all'art. 4 della LR 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.

## **Art. 12. Sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione d'uso<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Articolo così modificato da LR 21/86 Art. 5

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 novanta 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. 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 cinquecentomila. Nelle ipotesi di autorizzazione gratuita si applica una sanzione da lire cinquecentomila a lire due milioni.

### **Art. 13. Opere soggette ad autorizzazione<sup>2</sup>**

1. Sono soggette ad autorizzazione del sindaco le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

2. Sono altresì soggette ad autorizzazione le recinzioni di terreni, le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee.

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. Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta 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 legge 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.

### **Art. 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 cinquecentomila.

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 trecentomila a lire un milione, quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.

---

<sup>2</sup> Articolo così modificato da L.R. 28/98 Art. 6

3. Quando le opere vengono eseguite senza autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire venti milioni.
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 di 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.

#### **Art. 15. Opere interne**

1. Non sono soggette a concessione, nè 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 della sagome nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificchino 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 LR 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 duecentomila e lire un milione.

#### **Art. 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 articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge.

3. La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il sindaco non si pronunci entro sessanta 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.

#### **Art. 17. Lottizzazioni abusive**

1. 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 la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

#### **Art. 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 novanta 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 articolo 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.

#### **Art. 19. Ritardato o omesso versamento del contributo**

1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui agli articoli 3, 5 e 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 108 comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 20%, qualora il versamento sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 50%, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera a);

c) l'aumento del contributo in misura pari al 100%, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera 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 lettera c), del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dal sindaco a norma degli articoli

2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con RD 14 aprile 1910, n. 639.

#### **Art. 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 sostituiti.
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 LR 27 aprile 1984, n. 13.\*](#)

#### **Art. 21. Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia**

1. È istituito, anche in soprannumero rispetto a quanto fissato dagli articoli 5 e 6 della LR 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 aereofotogrammetrici 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 relativi 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.

## **Art. 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 legge 17 agosto 1942, n. 1150.

## **CAPO II - SNELLIMENTO ED ACCELERAZIONE DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

### **Art. 23. Delega di funzioni in materia di espropriazioni**

1. [L'art. 21 della LR 6 settembre 1976, n. 45](#), [l'art. 5 della LR 21 luglio 1976, n. 39](#), e [l'art. 28 della LR 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 DPR 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 legge 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 legge 29 settembre 1964, n. 847, e dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e di tutte le opere e gli interventi da realizzare in attuazione degli strumenti urbanistici generali e di attuazione, ivi compresi tra gli altri, i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, la localizzazione di cui all'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, i piani di risanamento urbanistico di cui alla presente legge, nonché i piani di recupero di cui agli articoli 27 e seguenti della legge 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 legge 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 sessanta 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.

#### **Art. 24. Accelerazione delle procedure espropriative<sup>3</sup>**

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 legge 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 a 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. Il termine di trenta giorni dalla data di inserzione nel Bollettino ufficiale della Regione Sardegna, parte III, dell'avviso di cui al secondo comma dell'art. 10 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, i proprietari interessati dichiarano la loro disponibilità a stipulare la cessione volontaria di cui agli articoli 12, primo comma, e 17, primo comma, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero manifestano la loro volontà di accettare, o meno, puramente e 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 quindici 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 novanta 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 trenta 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.

7. Il Presidente della Giunta regionale, con unico provvedimento definitivo che sostituisce i provvedimenti di cui agli articoli 11, 13 e 15 della legge 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 od ove l'importo unitario delle indennità stesse superi la somma di lire 600.000.000, il Comitato tecnico regionale dei lavori pubblici e pronuncia l'espropriazione.

8. Il decreto è pubblicato, per estratto, nel Bollettino ufficiale della Regione, parte II; 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 trenta 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 legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modifiche.

---

<sup>3</sup> L'importo di cui al comma 7 è stato così modificato da LR 6/92 Art. 37

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 legge 22 ottobre 19771, n. 865 e successive modificazioni.

### **Art. 25. Servizio regionale delle espropriazioni**

1. Al fine di assicurare il coordinamento e l'omogeneizzazione operativa di enti ed amministrazioni operanti in Sardegna nella materia delle 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 articoli 5 e 6 della LR 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, con comunicati, circolari interpretative e con ogni altro utile mezzo.

4. Al fine di rendere disponibile un utile strumento di conoscenza della dimensione dell'attività espropriativa 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**

### **Art. 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.

### **Art. 27. Opere minori ammesse a sanatoria<sup>4</sup>**

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 legge 1° giugno 1939, n. 1089, che si trovano in zone vincolate.

---

<sup>4</sup> Articolo così modificato da LR 21/86 Art. 3

2. Le opere di cui al comma precedente che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, non comportino aumento delle superfici utili, non modifichino 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 professionista abilitato alla progettazione che asseveri che le opere compiute hanno le caratteristiche indicate in questo e nel precedente comma.

3. Le altre opere intere, 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 seimila per ogni metro quadrato di superficie a titolo di contributo di concessione.

5. "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 quadro realizzato".

#### **Art. 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'articolo 14, lettera b\), della LR 19 maggio 1981, n. 17](#), per le quali non sia ammessa la deroga ai sensi dell'articolo 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 costituiscano 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 pubblici 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 manufatti 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.

#### **Art. 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 centottanta 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'articolo 14, lettera b\), della LR 19 maggio 1981, n. 17](#), devono essere previsti adeguati parcheggi pubblici, dimensionali 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.

### **Art. 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 con variazioni essenziali si applicano le disposizioni previste dall'articolo 9 della presente legge.

### **Art. 31. Complessi produttivi**

Limitatamente ai fini di cui al precedente art. 28, la deroga di cui [all'art. 18 della LR 19 maggio 1981, n. 17](#), può essere estesa ai complessi produttivi esistenti.

### **Art. 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  $0,40 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

### **Art. 33. Reperimento aree per l'edilizia economica e popolare<sup>5</sup>**

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 legge 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 dei soggetti aventi titolo per l'accesso all'edilizia economica e popolare e che sia dimensionato tenendo conto della 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 LR 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. La norma "di cui al comma precedente" si applica anche ai piani di zona non collegati con piani di risanamento urbanistico.
5. "I Comuni della Sardegna, nell'approvare i piani attuativi interessanti zone residenziali, possono riservare da un minimo del 40% ad un massimo del 70% 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 standards urbanistici, quelle necessarie a realizzare la suddetta percentuale di volumetria da destinarsi a piano di zona.
6. bis 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 e di relativo importo viene compensato fino alla concorrenza con gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dai proponenti.
8. I finanziamenti di cui alla LR 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 legge 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 legge 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 della 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.

### **Art. 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 legge 18 aprile 1962, n. 167,

---

<sup>5</sup> Articolo così modificato da LR 21/86 Art. 6 e da LR 45/89 Art. 40

possono essere approvati piani di recupero d'iniziativa pubblica e privata in conformità alla legge 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 standards dell'edilizia economica e popolare, in relazione alla 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 LR 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 legge 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, di 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 venti.

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.

### **Art. 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'accreditamento 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 cinque 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.

### **Art. 36. Contributi ai comuni per l'attuazione della presente legge**

L'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica è autorizzato a concedere ai comuni per il ripiano del disavanzo finanziario dovuto al minore introito derivante dalle riduzioni previste dagli articoli 43 e 44 della presente legge.

### **Art. 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 standards 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 necessaria e quelle occorrenti per l'acquisizione delle aree per standards urbanistici per l'attuazione dei servizi previsti [dall'art.3 della LR 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 standards urbanistici, esse potranno essere sostituite da un corrispettivo monetario pari al valore delle aree da espropriare. Detto importo è stabilito nelle previsioni di spesa allegate 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 i 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.



### **Art. 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 novanta giorni all'individuazione e perimetrazione degli insediamenti da assoggettare a risanamento urbanistico;
  - b) entro nove 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 trenta giorni perché adottati i necessari provvedimenti sostitutivi, dandone contemporaneamente notizia all'Assessore regionale degli enti locali.

### **Art. 39. Facoltà ed obblighi dei comuni**

1. In luogo della 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 chiedere che vengano loro assegnati equivalenti lotti disponibili dei piani di zona di cui alla legge 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 legge 18 aprile 1962, n. 167, senza tener conto del limite minimo del quaranta per cento di cui all'articolo 2, terzo comma, della legge 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 legge 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'articolo 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 cinque anni, a parità di punteggio nella graduatoria di assegnazione in locazione di alloggi cui abbiano titolo a norma di legge.

### **Art. 40. Domanda e procedimento della concessione in sanatoria<sup>6</sup>**

1. 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 centoventi 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

<sup>6</sup> Articolo così modificato da LR 21/86 Art. 1 e da LR 12/87 Art. 6

stato dei lavori pubblici, una perizia sulle dimensioni e sullo stato delle opere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione dalla quale risulti la 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 tre 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 tre 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 della 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. Su richiesta dell'interessato, il Sindaco può rilasciare apposita certificazione, della sussistenza dei requisiti necessari per ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria.

Comunque, il richiedente la concessione o 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 art. 28 nè ricadenti in zona assoggettata ai piani di risanamento di cui all'art. 32.

A tal fine l'interessato comunica al comune il proprio intendimento 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.

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.

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.

#### **Art. 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 novanta 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.

#### **Art. 42. Oneri per il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria<sup>7</sup>**

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 decreto assessoriale 31 gennaio 1978, n. 70/u è incrementato dagli interessi legali, fermi restando i parametri correttivi di cui alle tabelle allegate al richiamato decreto assessoriale del 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, così come individuati dall'articolo 2 del decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e 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 legge 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 n difformità da essa.

6. 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.

#### **Art. 43. Condizioni di sanatoria per i cittadini meno abbienti che abbiano realizzato la prima casa<sup>8</sup>**

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 articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che procede 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 LR 19 maggio 1981, n. 17](#). Tale onere è incrementato degli interessi legali.

2. 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.

#### **Art. 44. Riduzioni e maggiorazioni del contributo di concessione<sup>9</sup>**

<sup>7</sup> Articolo così modificato da LR 21/86 Art. 7

<sup>8</sup> Articolo così modificato da LR 12/87 Art. 4

<sup>9</sup> Articolo così modificato da LR 21/86 Art. 8

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 legge 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 m<sup>2</sup>, oppure di oltre 1.000 m<sup>2</sup>, 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 per cento.
5. 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'articolo 31, lettera d), della legge 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.

#### **Art. 45. Fondi da destinare al riequilibrio e al recupero urbanistico**

1. Per il riequilibrio ed il recupero urbanistico delle zone compromesse sono destinati oltre 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.

#### **Art. 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 corrispondere 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 tre 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 articoli 7 e 8 della legge 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 RD 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 legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed [all'art. 12 della LR 19 maggio 1981, n. 17](#).

#### **Art. 47. Piani di lottizzazione non convenzionati<sup>10</sup>**

1. Le opere realizzate in assenza di concessione in conformità a piani di lottizzazione, relativi a zone classificate B, C o D, ai sensi del decreto di cui al [l'art.4 della LR 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 30 settembre 1986".

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 aggiornate degli interessi legali maturati dalla data del decreto regionale di nulla osta a quella di entrata in vigore della presente legge.

#### **Art. 48. Sospensione dei procedimenti e mancata presentazione della domanda<sup>11</sup>**

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. "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 30 settembre 1986. In tal caso il contributo di concessione è maggiorato del 5%.

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. 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 dieci per cento".

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'articolo 28 della presente legge.

#### **Art. 49. Norma finanziaria - omissis**

#### **Art. 50. Rinvio a norme statali**

---

<sup>10</sup> Articolo così modificato da LR 21/86 Art. 4. Il termine di cui al comma 1 è prorogato al 31 marzo 1987 da LR 12/87 Art. 2

<sup>11</sup> Articolo così modificato da LR 21/86 Art. 2. Il termine di cui al comma 3 è prorogato al 31 marzo 1987 da LR 12/87 Art. 1

Per quanto non espressamente previsto dalla presente legge, si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale e regionale vigente.

**Art. 51. Entrata in vigore**

La presente legge entra in vigore nel giorno della sua pubblicazione.

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.