

Osservazioni al disegno di legge approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n°39/2 del 10 ottobre 2014 "Norme per il miglioramento del patrimonio edilizio e per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia"

Cagliari 10 Novembre 2014

DDL regionale del 11/10/2014, recante “Norme per il miglioramento del patrimonio edilizio e per la semplificazione ed il riordino delle disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia”

Riteniamo apprezzabile ed utile l'intenzione della Regione Sardegna di avviare con il DDL regionale in oggetto, un percorso di rinnovo del quadro normativo in materia di urbanistica ed edilizia, ispirato a certezza e semplificazione, anticipando alcuni principi cardine della nuova Legge regionale per il governo del territorio.

Tale processo di rinnovo, se si prende in esame l'insieme degli aspetti disciplinati dal DDL e se si perviene ad un corpo normativo equilibrato, avrà effetti diretti ed indiretti positivi sull'intero comparto delle costruzioni della Regione, decretando il passaggio da un regime di transitorietà e contingenza insito nella Legge 4/2009, ideata per il rilancio del settore edile ed il miglioramento del patrimonio edilizio esistente, ad un regime di disposizioni stabile e duraturo.

In considerazione di tali finalità, è quindi opportuno che i contenuti siano maggiormente ampliati con le altre disposizioni introdotte dal Decreto Legge 69/2013 cd Decreto del Fare convertito in Legge 98/2013 e nello stesso tempo, si potrebbero introdurre alcune delle misure previste in materia urbanistica/edilizia dal DL 133/2014 convertito in Legge.

Peraltro, non trattandosi di una semplice revisione della precedente Legge 4/2009, ma di una sostituzione con una nuova legge, si segnala l'opportunità di invitare la Regione, ad emanare una norma transitoria che eviti un vuoto normativo tra il vecchio piano casa e la nuova legge, nell'ipotesi in cui il Consiglio Regionale non faccia in tempo ad approvarla prima della scadenza del vecchio piano casa prevista per il 29/11/2014.

Proprio in considerazione dell'impatto che la nuova Legge avrà sullo sviluppo dell'edilizia in Sardegna, riteniamo utile segnalare alcune criticità e, contemporaneamente proporre delle osservazioni, finalizzate al miglioramento complessivo del testo, elaborate congiuntamente come Organizzazioni Imprenditoriali e Sindacali del settore delle costruzioni.

Infine riteniamo che l'obiettivo del provvedimento, volto a garantire la conservazione del patrimonio esistente con la valorizzazione delle qualità architettoniche, possa meglio concretizzarsi indicando in norma l'orientamento teso a rilanciare l'intera filiera delle costruzioni attraverso il recupero/ripristino dell'uso dei materiali tipici del sistema abitativo sardo.

Nel merito del provvedimento si formulano queste prime osservazioni

Norme per il miglioramento del patrimonio edilizio esistente

Art. 2 Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente

1 comma: si consente l'incremento volumetrico nelle zone A, B, C, D e G già oggetto, ove prevista, di pianificazione attuativa approvata e, se di iniziativa privata, convenzionata. Si consiglia di non limitare la possibilità di poter beneficiare dell'incremento nei soli casi in cui vi sia un piano attuativo approvato escludendo, in tal modo, tutti gli interventi per i quali non è previsto l'assoggettamento ad una pianificazione attuativa. In subordine si dovrebbe quantomeno far riferimento al momento dell'adozione e non dell'approvazione del piano. Infine si ritiene che, come previsto nella Legge 4/2009, si dovrebbe prevedere anche una disciplina specifica per poter usufruire di determinati incrementi volumetrici per le zone E.

2 comma: si prevede che l'incremento volumetrico nella zona A possa essere realizzato esclusivamente per garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili. Si suggerisce di ampliare la possibilità di usufruire dell'incremento volumetrico per le abitazioni principali in genere magari in una percentuale ridotta rispetto a quella prevista per i portatori di handicap e non limitarlo ai soli casi di spazi da destinare a disabili. Anche in questo caso si potrebbe, come previsto nella LR 4/2009, consentire gli aumenti volumetrici anche in zona A con riferimento agli edifici realizzati dal dopo guerra in poi, in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto. Analoghe valutazioni possono essere estese alle zone agricole ed agli insediamenti turistici oltre i 300 metri, questo potrebbe incentivare gli interventi e rappresentare una opportunità per riqualificare gli immobili, oltre che migliorarne in maniera decisa l'impatto dal punto di vista urbanistico e paesaggistico.

D'altra parte, si ritiene che anche l'esclusione di tutti gli esercizi turistici dalla possibilità di utilizzare la premialità volumetrica per ampliare l'offerta di posti letto non vada necessariamente e sempre nella direzione della realizzazione degli interessi generali: in alcuni casi la carenza delle strutture turistiche non è infatti da rilevare nei servizi, ma proprio nella capacità ricettiva, che la legge potrebbe incentivare a superare.

Inoltre risulta scomparsa dal DDL la possibilità di incremento volumetrico per le zone F residenziali entro i 300 metri dalla battigia prevista dalla LR 4/2009. Ciò limita lo sviluppo economico e inibisce i diritti di chi è residente in case con questi requisiti.

3 comma: come previsto nella LR 4/2009 si consiglia di eliminare la previsione di tetti massimi per il relativo incremento volumetrico (90 e 120 mc); in subordine si suggerisce l'innalzamento di quelli individuati dal ddl portandoli almeno a 150 (con il 20%) e 200 (con il 30%).

4 comma: si disciplina il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti. In primo luogo è necessario che sia chiarito il rapporto intercorrente tra questa disposizione e quelle contenute nel successivo articolo 4 rubricato "interventi per il riuso dei sottotetti". Le due norme, eccetto alcune condizioni, prevedono la stessa disciplina. E', inoltre, necessario che sia previsto che il recupero dei sottotetti è cumulabile con gli altri incentivi volumetrici previsti dalla legge. Dato che tale disposizione e quella contenuta nell'art. 4 sono, come detto simili, si rimanda per le ulteriori osservazioni a tale ultima disposizione.

Si sottolinea che il limite introdotto dal ddl riguardante l'altezza sulla linea di gronda pari ad almeno metri 1,20 che riduce la possibilità di applicazione della norma a tutti i sottotetti realizzati con altezze inferiori che sicuramente costituiscono la stragrande maggioranza dei casi, visto che fin dai vecchi PRG venivano esentati dal calcolo del volume i sottotetti con linea di gronda pari a zero.

La differenza tra le previsioni di questo comma e quelle dell'art. 4 sembrerebbero risiedere nella terminologia utilizzata: "recupero" e "riuso". Nel primo caso si può procedere anche alla modifica delle altezze di colmo e di gronda, mentre nell'art. 4 si interviene lasciando inalterata la sagoma usufruendo della possibilità di garantire un'altezza media ponderale di 2,40, inferiore ai 2,70 richiesti nel primo caso.

7 comma: la norma dispone che i volumi oggetto di condono edilizio non sono computati ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare l'incremento volumetrico mentre sono computati ai fini della quantificazione dell'incremento assentibile fino al concorrere della percentuale massima di incremento. Dato che i volumi condonati sono a tutti gli effetti volumi legittimi non si ritiene che si debba effettuare tale distinzione e, come tale, dovrebbero essere presi come riferimento anche nel computo del volume urbanistico originario.

9 comma: al fine di rendere maggiormente fattibili gli interventi di ampliamento, si ritiene che la deroga ai limiti di altezze, pareti finestrate e confini, debba essere prevista in via generale e non limitata ai casi indicati nella norma (es per chiusura balconi, terrazze a livello etc). Con riguardo alla realizzazione dell'incremento, la lettera c) pone il divieto di realizzazione di corpi di fabbrica separati. Sarebbe opportuno prevedere tale possibilità soprattutto quando l'intervento in aderenza anche per questioni architettoniche non sia possibile. Non si condivide, inoltre, il divieto contenuto nella successiva lettera e) di creare nuove unità immobiliari, nonché la possibilità di non poter alienare l'incremento volumetrico. Sul punto si ricorda che già in alcune leggi regionali sul Piano casa è stata prevista la possibilità di avvalersi dell'aumento volumetrico spettante ad altra unità immobiliare contigua o appartenente allo stesso corpo di fabbrica.

In subordine si potrebbe chiedere di portare il limite minimo a 40/45 mq. netti (la superficie generalmente di un bivano).

Il frazionamento di unità immobiliari che ripristina soluzioni originariamente autorizzate, che a seguito di fusione sono state unite, dovrebbe essere sottratto dal rilascio della concessione edilizia come accade attualmente.

Articolo 3 Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive

Comma 4: laddove sono previsti gli incrementi volumetrici per le strutture turistico-ricettive, occorre includere tra questi anche "i campeggi e le altre strutture ricettive all'aria aperta".

Articolo 4 Interventi per il riuso dei sottotetti

La normativa sul recupero dei sottotetti appare comunque non ampiamente disciplinata. Si suggeriscono, pertanto, queste prime modifiche:

- è necessario che si parli di recupero a fini "residenziali" e non abitativi in quanto più corretto da un punto di vista normativo e per le conseguenze che comporta in tema di destinazioni d'uso e ciò è necessario in quanto non si rinviene nel nostro ordinamento una definizione giuridica di "abitativo" mentre il DM 1444/68, relativo ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza etc., riporta il termine "insediamenti residenziali". In secondo luogo perché la funzione abitativa fa parte della categoria residenziale che include, tuttavia, altre attività assimilabili e strettamente connesse alla stessa quali, gli studi professionali, artigianato di servizio etc. Inoltre, anche altre leggi regionali riportano tale definizione come la Lr n.33/2007 della Puglia che all'art. 1, comma 1, consente il recupero delle volumetrie del piano sottotetto per i fini connessi con l'uso residenziale. La possibilità che il sottotetto possa essere adibito a destinazioni diverse dall'abitativo dovrebbe essere ammessa in tutti i casi in cui le previsioni di piano consentano di poter operare la relativa modifica. Infine si evidenzia che la possibilità di procedere al recupero del sottotetto e di modificare la destinazione d'uso è comunque consentita anche in altre Regioni tra cui nella Legge regionale dell'Umbria 1/2004 (art. 34, comma 4);
- nell'ambito della definizione di sottotetto dovrebbe essere specificato, come previsto da altre leggi regionali, che per sottotetto si intendono anche i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura (es. Lr 12/2005 Lombardia);
- è necessario che si specifichi espressamente che il recupero può avvenire non solo in deroga agli indici volumetrici, ma anche ai parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali;
- per il raggiungimento delle altezze previste è necessario che, ai sensi dell'art. 2, comma 4, si specifichi la possibilità di modificare l'altezza di colmo e di gronda, l'inclinazione delle falde nonché anche (non previsto all'art. 2, comma 4) l'abbassamento dell'ultimo solaio e, in determinati casi, anche la sopraelevazione come consentito da altre Regioni;
- prevedere una diversa classificazione nei casi in cui via sia un semplice collegamento tra unità immobiliare e sottotetto con la previsione di sole opere interne quali una scala.

Art. 5 Condizioni di ammissibilità degli interventi

Comma 1 lettera b): la norma parla di interventi completati. E' necessario che sia specificato che gli interventi sono comunque consentiti su edifici in corso di ultimazione. Quanto alla definizione di ultimazione si deve far riferimento alla normativa prevista dalla Legge 47/85 che considera ultimati gli interventi per i quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Comma 1 lettera f): la norma non consente gli interventi negli edifici ricompresi nelle zone urbanistiche omogenee diverse dalle A e ricadenti nei centri di antica e prima formazione salvo quelli che con Delibera del Consiglio Comunale siano riconosciuti in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto. Nel merito si dovrebbe prevedere un termine entro il quale i Comuni devono emanare la relativa delibera.

Comma 1 lettera g): anche in questo caso manca un termine per l'emanazione della delibera che consente al Consiglio di Comunale di limitare o escludere l'applicazione delle disposizioni previste dalla legge.

Art. 6 Procedure

Comma 1: anche nei casi di recupero dei sottotetti è necessario che l'intervento sia eseguibile tramite SCIA e non permesso di costruire.

Comma 2: non si condivide la necessità che per la realizzazione dei lavori sia necessario acquisire un parere obbligatorio e vincolante da "uffici in possesso di adeguate competenze in materia architettonica". La formulazione della norma oltre ad essere molto generica non specifica quali siano questi uffici o se debbano essere oggetto di nuova costituzione. E', inoltre, una norma che allunga considerevolmente i tempi per l'esecuzione degli interventi in considerazione anche della natura della SCIA.

Comma 7: si ritiene che l'esecuzione degli interventi di incremento volumetrico delle strutture turistico-ricettive non debba essere sempre preceduto da una valutazione sulla compatibilità paesaggistica se non nei casi in cui gli edifici ricadano in particolari contesti in cui è necessario tale giudizio. Inoltre, non si ritiene adeguatamente disciplinata la procedura per tale valutazione.

Art. 7 Disposizioni comuni

Comma 1: la norma ammette il cambio di destinazione "in conformità" a quanto già previsto dagli strumenti urbanistici comunali. Ciò significa consentire quanto è già ora possibile fare. Si dovrebbe, pertanto, non prevedere tale conformità ma nel caso una compatibilità tra le diverse destinazioni che il piano prevede. La norma, inoltre, richiama solo l'art. 2 relativo agli incrementi volumetrici sul patrimonio edilizio esistente. La possibilità di mutare la destinazione d'uso dovrebbe, invece, essere consentita anche negli altri casi.

Comma 5: al fine di agevolare gli interventi edilizi previsti dalla legge sarebbe opportuno prevedere solo riduzioni e non maggiorazioni del contributo di costruzione. Inoltre si evidenzia che recentemente il DL 133/2014 (cd. Sblocca cantieri) ha introdotto un'agevolazione contributiva per gli interventi di ristrutturazione, recupero e riuso degli immobili prevedendo la riduzione in misura non inferiore al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni.

Comma 6: la norma introduce una proroga di due anni per l'ultimazione dei lavori prevedendo il contestuale pagamento di una sanzione pecuniaria pari al 50% degli oneri concessori complessivo dovuti. Si tratta di una disposizione che non trova alcun fondamento giuridico oltre ad essere in contrasto con quanto previsto a livello statale e da altre legge regionali. Si ricorda, infatti, che il Decreto Legge 69/2013 all'art. 30 comma 3 ha previsto una proroga dei titoli abilitativi di due anni dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente all'entrata in vigore del decreto (22 giugno 2013). Tale norma è stata inserita dal disegno di legge nelle modifiche alla LR 45/89 senza la previsione di una sanzione. E' quindi necessario che tale ultima disposizione sia applicata anche nei casi disciplinati dal capo II.

Art. 8 Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica

Comma 3: si consiglia di non limitare l'individuazione degli edifici da parte dei Comuni in sede di redazione dello strumento urbanistico o di una sua variante. La norma, poi, stabilisce che l'amministrazione comunale determina il credito volumetrico di cui al comma 2 ossia il 40%. Come formulata la disposizione sembrerebbe consentire ai Comuni di decidere il relativo incremento premiale. In considerazione della natura degli interventi che l'articolo in questione disciplina si ritiene che tale percentuale (40%) dovrebbe essere considerato un valore sempre ammissibile.

Comma 8: Anche in questo caso si dovrebbe tener conto di quanto stabilisce il DL 133/2014 in tema di riduzione del contributo di costruzione previsto anche per gli interventi di densificazione.

Art. 9 Rinnovo del patrimonio edilizi con interventi di demolizione e ricostruzione.

Comma 2: la percentuale dell'incremento volumetrico dovrebbe rimanere del 30% e non demandata ad una delibera del Consiglio Comunale per la quale, inoltre, non è specificato alcun termine che invece sarebbe opportuno indicare.

Art. 10 Punto 2 Lettera H

Dopo l'articolo 22 è aggiunto il seguente:

“Articolo 22-bis. Piani attuativi di iniziativa privata – Norme particolari.

2. Al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo dei soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30 dicembre 1985 n° 32 o dalla legge regionale 5 marzo 2008 n° 3, è consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali o di quelle non ancora ultimate alla data di entrata in vigore della presente legge, tramite la conversione della quota parte di volumetria destinata a servizi strettamente connessi alla residenza di cui all'art. 4 del decreto assessoriale 20 dicembre 1983 n° 2266/u.

4. Il trasferimento delle unità immobiliari residenziali realizzate ai sensi del comma 2, per almeno cinque anni dalla fine dei lavori, devono avvenire in favore dei soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30 dicembre 1985 n° 32 o dalla legge regionale 5 marzo 2008 n° 3, pena la riconversione della cubatura da residenziale in servizi strettamente connessi alla residenza.

Norme di semplificazione e riordino in materia urbanistico edilizia

Modifiche alla Lr 23/85

Comma 1 lettera e): la norma elenca gli interventi soggetti a SCIA. Di seguito si riportano le relative criticità riscontrate:

- manutenzione straordinaria: la norma assoggetta sempre a SCIA gli interventi di manutenzione straordinaria. Come previsto dalla normativa statale a seguito delle novità introdotte dal DL 40/2010 e recentemente dal DL 133/2014 gli interventi di manutenzione straordinaria solo qualora tocchino le parti strutturali sono eseguibili tramite SCIA. In tutti gli altri casi compresi anche gli interventi di frazionamento e accorpamento (come previsto dal DL 133/2014 che tuttavia è ancora in sede di conversione) sono eseguibili tramite CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata). Pertanto si consiglia di allinearsi a quanto previsto dalla normativa statale.
- revisione o installazione di impianti tecnologici: anche in questo caso non si condivide la scelta di farli ricadere in SCIA potendo tali interventi essere qualificati come interventi di manutenzione straordinaria eseguibili con comunicazione.
- varianti: la norma non è coerente con le modifiche apportate dal DL 69/2013 che ha previsto che ricadono nelle cd “varianti minori” anche quelle che modifichino la sagoma fatta eccezione per gli interventi vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004.
- opere precarie: anche in questo caso si tratta di opere che dovrebbero ricadere nell'ambito della CIL.
-

E' opportuno, infine, che venga eliminata l'applicazione della sanzione amministrativa in caso di mancato invio della dichiarazione di fine lavori.

Comma 1 lettera f): la norma introduce una disciplina del mutamento di destinazione d'uso. Sul punto si evidenzia che recentemente il DL 133/2014 (cd. Sblocca cantieri), ora all'esame della Camera dei Deputati per la relativa conversione in legge (C/2629), all'art. 17, comma 1, lettera n) ha introdotto a livello statale una disciplina per il mutamento di destinazione d'uso con l'indicazione delle diverse macro categorie. Tra queste ha inserito nell'ambito della stessa categoria funzionale il residenziale con il turistico-ricettivo. Si potrebbe nel caso prevedere anche accanto al residenziale il direzionale. Si tratta, infatti, di due destinazioni che a livello catastale sono classificate nella stessa categoria (gruppo A) e che sono quasi sempre ritenute compatibili nelle previsioni di piano. Dall'altro si potrebbe inserire un'altra categoria quale il produttivo prevedendolo insieme al commerciale all'ingrosso che spesso nelle previsioni di piano sono ritenute compatibili.

Comma 1 lettera g): si ritiene particolarmente onerosa la sanzione prevista in mancanza di SCIA gratuita (da 500 euro a 2000 euro) per il mutamento di destinazione d'uso. Comunque l'applicazione della sanzione dovrebbe essere per tutti gli interventi soggetti a SCIA uguale senza operare una distinzione con la natura del relativo intervento.

Comma 1 lettera i): anche in questo caso la sanzione per l'esecuzione di opere in assenza di SCIA è portata a 1000 euro anziché come previsto a livello statale 516 euro.

Comma 1 lettera k): rispetto al testo statale manca la CILA ossia la comunicazione di inizio lavori asseverata e i relativi interventi edilizi che possono essere soggetti a tale comunicazione. Tra questi la manutenzione straordinaria (alle condizioni previste dall'art. 6 del DPR 380/2001) e le modifiche interne sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa ovvero le modifiche di destinazione d'uso dei locali adibiti all'esercizio di impresa.

Comma 1 lettera l): la norma sulla base di quanto previsto dal DPR 380/2001 introduce una disciplina dello Sportello Unico edilizia dando attuazione a quanto previsto dal DL 83/2012. Sarebbe opportuno rendere maggiormente vincolante l'operatività di tale sportello prevedendo un obbligo in capo ai Comuni di istituirlo entro un termine perentorio e la previsione, in caso di mancanza, dell'applicazione di una sanzione pecuniaria. Si ricorda che recentemente il DL 90/2014 convertito in Legge 114/2014 ha previsto l'applicazione di una sanzione alle pubbliche amministrazioni che non rispettano quanto prescritto dall'articolo 63 e dall'articolo 52, comma 1, del codice di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 in tema di Servizi in rete e basi di dati delle pubbliche amministrazioni.

Infine, relativamente ai Piani Attuativi, alle difformità e al cambiamento di destinazione d'uso, si ribadisce che in un'ottica di maggiore chiarezza e semplificazione, è necessario recepire in toto le norme della legge 13 maggio 2011 n° 70 e quelle del DL 133 del 12.9.2014 in fase di conversione in legge.

Come noto, tra le diverse misure introdotte dal D.D.L. in argomento si prevede anche la soppressione dell'art. 12 e la rilevante modifica dell'art 13 della L.R. 4/09.

Si tratta di due importanti articoli che disciplinano la pianificazione paesaggistica, rilevanti sia sotto il profilo urbanistico ed edilizio, che per gli impatti socio economici che gli stessi possono determinare sul territorio.

Con riferimento all'art. 12

Si evidenzia che la legge regionale 4/09 con lungimiranza ha introdotto, sulla scia delle più recenti innovazioni in materia di pianificazione territoriale, uno strumento di straordinaria rilevanza per concorrere allo sviluppo del territorio e dell'economia. La pianificazione territoriale strategica, introdotta dall'art 12, rappresenta la cornice entro la quale realizzare il coordinamento tra strumenti di natura urbanistica, ambientale, paesaggistica, ed economica, finalizzati alla crescita, lo sviluppo e alla competitività territoriale (oggi particolarmente importanti per uscire dalla grave recessione che attraversa il nostro Paese). Per dare operatività allo strumento non è seguita, purtroppo, (rendendolo praticamente inattuato) la definizione delle procedure attuative che si sarebbero potute definire con mero atto amministrativo. L'ipotesi di abrogazione dell'articolo rappresenta un'incomprensibile rinuncia ad uno strumento che, se opportunamente disciplinato, costituirebbe un fondamentale riferimento soprattutto per progetti di rilevante portata strategica. Privandosi di tale strumento, ci si chiede: quale dovrebbe essere il meccanismo per valutare ed approvare proposte strategiche di sviluppo? Se l'ipotesi fosse quella di riproposizione delle procedure di intesa, peraltro suscettibili di critica per l'eccesso di discrezionalità, le stesse andrebbero comunque essere disciplinate con gli stessi principi previsti dall'art 12. Si propone pertanto il mantenimento dell'art 12 completato con regolamento attuativo.

Con riferimento alle modifiche all'art. 13

Art. 10 - Norme varie e di semplificazione - comma 8 lett. d - tra le modifiche apportate all'art 13 si prevede:

- **Al punto 1**, che al comma 1 lettera a) punto 1 sia aggiunto il seguente "1a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici";.

Si tratta di una disposizione fortemente vincolante per l'applicabilità della stessa in quanto il rigido rispetto delle prescrizioni riguardanti lo stato dei luoghi ed i profili esteriori degli edifici "precluderebbero" di fatto il miglioramento qualitativo e funzionale del patrimonio esistente. Più utile sarebbe lasciare il solo riferimento alla conservazione delle volumetrie interessate.

- **Al punto 3**, che al comma 1 lettera c) della L.R. 4/09, dopo le parole "è, se di iniziativa privata convenzionati" sono aggiunte *"alla data del 25 maggio 2006. per le zone F costiere, inoltre, non deve essere stato superato, a livello comunale, il limite del 50% delle volumetrie ammissibili calcolato con l'utilizzo dei parametri massimi previsti dal Decreto Assessoriale del 2011283 n 2266/U per la determinazione della fruibilità ottimale del litorale e del rapporto di 60 mc/abitante"* ed è soppresso il periodo *"Può, inoltre, essere concluso il procedimento di approvazione dei piani attuativi legittimamente adottati prima della approvazione del Piano Paesaggistico Regionale"*.

Si tratta di un evidente involuzione rispetto a quanto sancito dalla L.R. 4/09 che ha introdotto un principio di ragionevolezza ed equità in quanto contempera l'esercizio dell'altissima e discrezionale funzione programmatica da parte degli enti territoriali nel rispetto dei principi di salvaguardia del bene paesaggistico sanciti dal PPR, senza trascurare le esigenze dei privati che hanno maturato un diritto soggettivo ed un interesse legittimo avendo sottoscritto accordi giuridicamente vincolanti con la pubblica amministrazione. Il legislatore del 2009, infatti, riconoscendo tale diritto aveva sostituito il meccanismo automatico previsto nell'art 6 della L.R. 8/2004 *"con una valutazione più puntuale e reale in relazione al caso concreto e al suo specifico rapporto con il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. La valutazione in merito al ridimensionamento e l'adeguamento da operarsi in tale sede, deve essere finalizzata all'obiettivo di rendere tali interventi coerenti con le finalità desumibili da tutto il PPR"* (Circolare DG della Pianificazione Urbanistica, Territoriale e Vigilanza Edilizia del 1/08/2012 sulla applicazione dell'art. 13 comma 2 della L.R. 4/09). Si ricorda che i chiarimenti dell'Assessorato sono stati il frutto di una intensa attività di approfondimento esplicitando in modo chiaro la ratio della norma. La proposta modificativa del DDL "demolisce" i principi di equità ed equilibrio introdotti dalla L.R. 4/09 e riporta l'attenzione esclusivamente sulle limitazioni automatiche introdotte dalla "salvacoste" la cui portata, non va dimenticato, era legata alla transitorietà del regime proposto che verrebbe ora sancito in via definitiva. La proposta modificativa, inoltre, facendo riferimento al metodo di calcolo delle volumetrie insediabili contrasta con quanto stabilito dal Consiglio di Stato (Sentenza n 5646/2013) e con precedenti sentenze del TAR Sardegna (nn. 1724/06 e 325/09) secondo cui la verifica sul dimezzamento delle volumetrie va condotta nella fase transitoria con riferimento ai singoli interventi di lottizzazione. Si ritiene pertanto auspicabile il mantenimento integrale dell'attuale formulazione dell'art. 13 della vigente L.R. 4/09 e s.m.i. con l'eventuale introduzione di un limite temporale entro il quale i privati devono avanzare le istanze di completamento dei piani attuativi approvati.

Anche la proposta soppressione, sopra richiamata, concorre a scardinare equilibri faticosamente costruiti con la L.R. 4/09. Consentire la conclusione dei procedimenti amministrativi dei piani attuativi legittimamente adottati non significa consentire la realizzazione automatica degli interventi proposti ma dare accesso, secondo i principi di equità ed equilibrio, sopra richiamati, ad una procedura concertativa che contemperi interessi pubblici generali e interessi privati. La proposta di soppressione rappresenta un grave errore metodologico.

- **Al punto 4** che prevede modifiche al comma 1 lett d),

si sottolinea che, anche in questo caso, la proposta modificativa commette i medesimi errori metodologici sopra evidenziati. La norma vigente, infatti, consente, previo avvio di una procedura concertativa fra privato, Ente locale e Regione, la possibilità di attuare gli interventi previsti dagli strumenti attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, a condizione che le relative opere di urbanizzazione siano state legittimamente avviate prima dell'entrata in vigore del PPR. Le prescrizioni restrittive proposte, ancora una volta, sono orientate a limitare drasticamente i diritti soggettivi acquisiti che, tuttavia, secondo quanto stabilito dalla L.R. 4/09, possono essere perfezionati solo *"previa verifica della coerenza delle volumetrie programmate con il contesto paesaggistico e ambientale di riferimento"*. Al contrario, pretendere di introdurre con legge rigidi parametri oggettivi di riferimento circa lo stato di avanzamento dei lavori avviati, contraddice il principio, ormai consolidato, che le verifiche e valutazioni debbano essere fatte considerando le specificità dei singoli casi. Che differenza può esserci tra uno stato di avanzamento del 68% (precluso) e del 70% (ammesso)? Si ritiene, pertanto,

che debbano essere tenute le disposizioni dell'attuale piano casa. Anche la positiva disposizione riguardante la possibilità di rinnovo delle convenzioni scadute, da attuarsi entro il 31 dicembre 2015, deve essere estesa a tutte le fattispecie consentite dalla norma vigente. Infine, per le controdeduzioni relative alle zone F costiere, si rimanda alle medesime considerazioni sopra riportate per il punto 3 del DDL.