



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

L'ASSESSORE

**Oggetto: Atto d'indirizzo interpretativo ed applicativo ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 31 del 1998 in riferimento alle disposizioni relative al trasferimento e al rinnovamento del patrimonio edilizio di cui agli articoli 38, 38-bis e 39 della legge regionale n. 8 del 2015, siccome modificati dalla legge regionale n. 1 del 2021 -**

**PREMESSA**

Il Titolo II, della legge regionale n. 8 del 2015, contiene *Norme per il miglioramento del patrimonio esistente*: il Capo I è dedicato agli interventi volti a siffatto miglioramento, il Capo II contiene, invece, *Disposizioni urbanistiche per il trasferimento e il rinnovamento del patrimonio edilizio e per la promozione dei programmi integrati per il riordino urbano*.

Tali ultime disposizioni sono state oggetto di modifica ad opera della legge regionale n. 1 del 18 gennaio 2021, entrata in vigore il 19 gennaio (*“Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio. Misure straordinarie urgenti e modifiche alle leggi regionali n. 8 del 2015, n. 23 del 1985, n. 24 del 2016 e n. 16 del 2017”*), i cui articoli 12, 13 e 14 hanno introdotto alcune novità negli articoli 38 e 39 della legge regionale n. 8 del 2015, tra l'altro introducendo *ex novo* una regolamentazione dedicata specificamente al trasferimento dei volumi realizzabili nelle zone Hi4, Hi3, Hg4 ed Hg3 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

In questa sede, si intendono fornire alcuni indirizzi interpretativi e applicativi delle disposizioni contenute nel predetto Capo II, relativamente agli interventi di trasferimento e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, tenuto conto delle novità legislative di cui si è detto, al fine di agevolare l'operato delle Amministrazioni pubbliche chiamate a darvi attuazione e dei soggetti comunque interessati alle medesime previsioni normative.

**GLI INTERVENTI DI TRASFERIMENTO VOLUMETRICO PER LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA (ARTICOLO 38)**

Con la finalità di conseguire la riqualificazione del contesto, il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio, l'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015, come modificato dall'articolo 12 della legge regionale n. 1 del 2021, disciplina gli interventi di trasferimento del patrimonio edilizio esistente da realizzarsi mediante demolizione e ricostruzione con differente localizzazione.

La disposizione ha, pertanto, obiettivi ambiziosi con riferimento alla riqualificazione urbanistica e paesaggistica dei luoghi (si spostano i volumi edificati da aree di elevato valore ambientale e paesaggistico verso aree meno sensibili), al miglioramento della “qualità dell'abitare”, da conseguire orientando la progettazione e realizzazione degli insediamenti verso più elevati livelli di qualità



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

L'ASSESSORE

architettonica, economica, sociale, energetica, culturale e paesaggistica, implementando i servizi connessi alle esigenze abitative e la rifunzionalizzazione degli spazi, ciò che si auspica possa consentire il recupero dal degrado urbanistico e sociale di parte dell'edificato e anche di interi quartieri ed, infine, la messa in sicurezza dei luoghi (il riferimento è, in particolare, alla possibilità di trasferire le costruzioni dalle aree ad elevata e molto elevata pericolosità idrogeologica e di quelle insistenti sulle aree di rispetto).

Obiettivi che la norma intende perseguire con un insieme coordinato di interventi, di demolizione e di successiva ricostruzione con differente localizzazione, la concessione di premialità volumetrica e di altre agevolazioni rimesse alle scelte delle Amministrazioni comunali, delinea, così, un'articolata operazione progettuale oggetto di una valutazione unitaria e sistematica.

**LA DEMOLIZIONE**

Gli interventi di trasferimento del patrimonio edilizio devono riguardare edifici che ricadono:

- a) in aree ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee E ed H ed interne al perimetro dei beni paesaggistici di cui all'articolo 142, comma 1, lettere a), b), c), ed i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni;
- b) in aree necessarie per garantire spazi pubblici finalizzati all'incremento della qualità dell'abitare, come spazi a verde, spazi a parcheggio e centri di aggregazione sociale;
- c) in aree dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica;
- d) in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche;
- e) all'interno di aree di rispetto inedificabili;
- e-bis) all'interno del perimetro di tutela integrale e della fascia di rispetto condizionata dei beni dell'assetto storico culturale del Piano paesaggistico regionale;
- e-ter) nelle ulteriori aree a tal fine individuate dal Comune.

Si segnala che la previsione contenuta nella lettera a) dell'elenco sopra riportato (introdotta dall'articolo 29 della legge regionale n. 11 del 3 luglio 2017) è stata dichiarata costituzionalmente illegittima dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 178 del 26 luglio 2017.

La precedente versione faceva esclusivamente riferimento alle *aree di particolare valore paesaggistico*. Potrebbe conseguentemente sorgere il problema se a seguito della declaratoria di incostituzionalità della norma, come modificata nel 2017, si sia verificata un'ipotesi di riviviscenza della precedente versione, quella antecedente la modifica. Senza voler addentrarsi in complesse tematiche giuridiche, in questa sede si può rilevare che comunque *le aree di particolare valore paesaggistico* (formulazione originaria della lettera a. in esame) possono considerarsi ricomprese nelle altre



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

L'ASSESSORE

previsioni di cui al comma 1 dell'articolo 38. In particolare il riferimento è alla lettera d., laddove è prevista la possibilità di trasferire i volumi esistenti *in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche* nell'ambito delle quali è senz'altro possibile annoverare le aree di particolare interesse paesaggistico.

Riguardo, invece, all'ipotesi di cui alla lettera c), ovvero quella riguardante le costruzioni ubicate in aree dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica, la disposizione va oggi coordinata con il nuovo articolo 38-*bis*, che disciplina gli interventi di trasferimento dei volumi realizzati e realizzabili nelle zone Hi4, Hi3, Hg4 e Hg3 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI).

Le aree di rispetto inedificabili di cui alla lettera e) dell'elenco che precede, va osservato che esse sono quelle previste nelle varie normative, anche di settore (come per esempio il Codice della Strada, per quanto attiene le fasce di rispetto stradale) che rendono inedificabili determinate aree, nelle quali peraltro insistono volumi legittimamente edificati ed il cui trasferimento costituirebbe operazione meritoria affinché si possano conseguire appieno le finalità di cui alle disposizioni che hanno introdotto le relative limitazione all'edificazione.

Certamente apprezzabile è la finalità di liberare dall'edificazione le aree ricadenti all'interno del perimetro di tutela integrale e della fascia di rispetto condizionata dei beni dell'assetto storico culturale del Piano paesaggistico regionale, siano essi beni paesaggistici o identitari (ex articolo 48 delle norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico), come disciplinata dall'articolo 49 delle citate norme tecniche.

Infine, la previsione di cui alla lettera e-*ter*) consente ai Comuni di individuare ulteriori aree nell'ambito del proprio territorio nelle quali, al fine di conseguire gli obiettivi indicati dal primo comma della disposizione in commento, ritengano di agevolare interventi di trasferimento delle volumetrie. Si ritiene che l'individuazione debba avvenire con atto deliberativo del Consiglio comunale trattandosi di scelta che attiene ai poteri pianificatori del Comune, attribuiti all'organo consiliare.

Appare opportuno precisare che tale individuazione è auspicabile che venga fatta in sede di redazione del Piano urbanistico comunale, ovvero di una sua variante generale. Al Comune spetta esclusivamente individuare le aree interessate dagli interventi di trasferimento dei volumi, mentre il credito volumetrico (ed in particolare, la premialità) è già predeterminata dalla legge.

Con riferimento agli immobili oggetto della demolizione, il comma 6 precisa che deve trattarsi di edifici legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 8 del 2015 (ovvero il 30 aprile 2015), ovvero che abbiano ottenuto i relativi titoli in sanatoria (edilizi e, ove necessario, paesaggistici) a seguito della positiva conclusione dei procedimenti di condono e di accertamento di conformità.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

**L'ASSESSORE**

Peraltro, il successivo comma 13 estende la possibilità di applicare l'istituto in parola anche agli edifici in corso di realizzazione o ancora realizzabili in forza di un titolo rilasciato in epoca precedente alla presentazione della domanda di trasferimento volumetrico ex articolo 38, purché tuttora efficace.

L'intervento di trasferimento volumetrico deve necessariamente comportare la demolizione integrale degli edifici esistenti nell'area originaria, la sua sistemazione a cure e spese del richiedente e la cessione della stessa all'Amministrazione comunale per il perseguimento di finalità pubbliche (comma 8).

È tuttavia ammessa la possibilità che l'Amministrazione comunale (la competenza è del Consiglio comunale) ritenga non necessaria la demolizione integrale dei volumi insistenti nelle aree di cui alla lettera b), ovvero quelle *necessarie per garantire spazi pubblici finalizzati all'incremento della qualità dell'abitare, come spazi a verde, spazi a parcheggio e centri di aggregazione sociale*, qualora decida di destinarli a finalità di interesse pubblico (oltre i richiamati centri di aggregazione sociale, potrebbe trattarsi di scuole, asili, centri di assistenza etc.).

Per gli edifici ricadenti nei centri di antica e prima formazione di cui agli articoli 51 e seguenti delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico regionale, la demolizione degli edifici ricadenti nella zona urbanistica A-centro storico è ammessa a condizione che il Comune sia dotato di un piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso a tutta la zona, nel cui piano siano ammessi interventi di demolizione.

Se, invece, l'edificio oggetto di demolizione pur ricadendo all'interno del centro di antica e prima formazione, è ubicato in altra zona urbanistica, differente dalla A, l'intervento è realizzabile a condizione che il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione, ovvero apposita deliberazione del consiglio comunale, riconosca che il fabbricato è in contrasto con i caratteri storico-artistico del contesto storico nel quale è inserito.

La deliberazione è soggetta all'approvazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998 e successive modifiche ed integrazioni, da parte del Servizio regionale tutela del paesaggio competente per territorio.

**LA RICOSTRUZIONE**

La ricostruzione dei volumi demoliti e della relative premilità, ai sensi del comma 3 della disposizione in commento, deve avvenire su aree idonee al trasferimento, ovvero aree in cui è consentita la realizzazione della nuova edificazione, senza peraltro che sussistano limiti derivanti dalla diversità di zona omogena (salvo quanto si dirà in seguito), né di distanza tra le zone interessate, a condizione che ricadano nell'ambito dello stesso territorio comunale.

La norma precisa, infatti, che in sede di ricostruzione devono essere rispettati i parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni regionali con riferimento alle diverse zone urbanistiche (ad oggi principalmente il Decreto assessoriale n. 2266/U del 1983). A tal fine potrebbe essere necessario



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

L'ASSESSORE

procedere all'approvazione di una variante allo strumento di pianificazione urbanistica generale del Comune. Variante che si configurerà, tendenzialmente, come sostanziale se la modifica attiene alla qualificazione degli ambiti territoriali già individuati (articolo 20, comma 23, della legge regionale n. 45 del 1989, come sostituito dall'articolo 23 della legge regionale n. 1 del 2019).

Si rinvia al riguardo all'atto di indirizzo approvato con Deliberazione di Giunta regionale n. 5/49 del 29 gennaio 2019, accessibile al seguente link <http://www.sardegna.territorio.it/j/v/1293?s=282610&v=2&c=7047&t=1>.

Ai sensi del comma 5, qualora la ricostruzione debba avvenire su aree già classificate dallo strumento urbanistico come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico (costituito dal volume originario oggetto di demolizione e dal volume premiale) si aggiunge alle ordinarie capacità edificatorie del lotto, fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale (dunque consentendo, sul punto, la possibilità di derogare alle previsioni urbanistiche comunali).

È preclusa, invece, la possibilità di trasferire i volumi (e le premialità) nelle zone urbanistiche E-agricole e H-di salvaguardia, con la conseguenza che rispetto ad esse non è consentita nemmeno la variante allo strumento generale di pianificazione.

Le aree di nuova localizzazione possono essere sia nella titolarità pubblica che di proprietà privata, e non possono interessare aree di cui all'articolo 38, primo comma (ovvero quelle nelle quali devono insistere gli immobili oggetto di demolizione) e devono, comunque, essere ubicate oltre la fascia dei trecento metri dalla linea di battaglia marina, ridotta a 150 metri per le isole minori.

Si ricorda, infine, che l'edificio da ricostruire dovrà avere i seguenti caratteri:

- a) ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliare con almeno tre livelli fuori terra;
- d) realizzato, per almeno il 50 per cento del computo metrico, con materiali ecocompatibili in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI EN ISO serie 14020, e con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati.

Per quanto riguarda gli edifici da ricostruire nei centri di antica e prima formazione, sono estese le previsioni dettate per la demolizione in tali aree vincolate, differenziate a seconda che l'intervento ricada in zona urbanistica A-centro storico (approvazione di un piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale), o in altra zona urbanistica (individuazione con il piano particolareggiato, ovvero con altra deliberazione del Consiglio comunale, degli edifici in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

L'ASSESSORE

**LE PREMIALITÀ**

Al fine di agevolare gli interventi di trasferimento delle volumetrie volti a conseguire la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree individuate nel primo comma dell'articolo 38, e di cui sopra è stato brevemente detto, la disposizione in parola prevede l'attribuzione di un credito volumetrico pari al volume dell'edificio demolito, maggiorato del 40%, la cui determinazione spetta al Consiglio comunale, che lo stabilisce con apposita deliberazione.

I parametri urbanistici da applicare ai fini della determinazione del volume premiale sono quelli stabiliti nel decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.

Il comma 7, precisa che nell'ipotesi di demolizione di edifici con altezze funzionali ad esigenze del ciclo produttivo, nell'ipotesi di mutamento della destinazione d'uso, la ricostruzione è effettuata equiparando l'altezza originaria al

- valore di 3 metri per ogni livello fuori terra, per le destinazioni residenziale, turistico recettiva, direzionale e socio sanitaria;
- valore di 4,5 metri per ogni livello fuori terra, per le destinazioni artigianale e industriale, commerciale e agricola-zootecnica.

L'Amministrazione comunale può inoltre prevedere ulteriori forme incentivanti per agevolare le operazioni in parola, e a titolo esemplificativo sono annoverate il trasferimento, anche a titolo gratuito, la riduzione degli oneri concessori e/o delle imposte comunale, o ancora ogni altra forma di agevolazione che possa favorire il conseguimento degli obiettivi indicati nel primo comma dell'articolo 38.

**L'ISTANZA**

L'intervento di trasferimento delle volumetrie richiede la presentazione degli elaborati tecnici e cartografici propri dello studio di fattibilità di un'opera pubblica, che tengano in particolare conto dei seguenti elementi:

- analisi propedeutiche e alternative di progetto;
- fattibilità tecnica;
- compatibilità ambientale e paesaggistica;
- sostenibilità finanziaria e convenienza economico-sociale;
- verifica procedurale;
- analisi di rischio e di sensibilità

Nell'esposizione progettuale devono trovare adeguato rilievo le soluzioni planivolumetriche ed architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità individuate dal primo comma dell'articolo 38.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

L'ASSESSORE

L'Ufficio tecnico comunale deve procedere alla valutazione tecnico-economica dell'intervento, e solo in caso di valutazione favorevole il Consiglio comunale potrà procedere all'assegnazione del credito volumetrico.

L'intervento è soggetto al rilascio di permesso di costruire e, in ragione delle caratteristiche delle aree e della ricostruzione, potrà rendersi necessaria l'approvazione di apposito piano attuativo, con riferimento, in particolare, alla zona urbanistica nella quale è prevista l'edificazione, alla necessità di procedere alle urbanizzazioni ed in relazione al disegno complessivo dell'intervento.

Sotto il profilo paesaggistico è autorizzato dal competente Servizio tutela del paesaggio regionale, in sede di approvazione del piano, ovvero in relazione all'intervento nel suo complesso, qualora non sia necessario procedere con apposito piano attuativo.

#### **GLI INTERVENTI DI TRASFERIMENTO DEI VOLUMI RICADENTI NELLE ZONE HI4, HI3, HG4 E HG3 DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) (ARTICOLO 38-BIS)**

L'articolo 13 della legge regionale n. 1 del 2021, ha introdotto nel corpo normativo della legge regionale n. 8 del 2015, una nuova disposizione che regola interventi di trasferimento di volumetrie da aree ad elevato e molto elevato rischio idrogeologico.

La finalità perseguita dalle nuove previsioni è quella di incentivare operazioni di messa in sicurezza del territorio regionale, agevolando il trasferimento delle costruzioni esistenti (o anche solo programmate) dalle aree ad elevato o molto elevato pericolo idraulico e geologico a quelle nelle quali siffatto pericolo non sussiste.

La disposizione in parola può essere inquadrata nell'ambito degli interventi di trasferimento volumetrico di cui all'articolo 38, dei quali ne rappresenta un'ipotesi particolare, espressamente richiamata alla lettera c). Per quanto non espressamente previsto nell'articolo 38-bis, dovrebbero pertanto trovare applicazione le disposizioni generali dettate per le varie fattispecie nell'articolo precedente.

Come accennato, il complesso normativo in parola trova applicazione non solo con riferimento agli edifici già realizzati, ma anche a quelli "realizzabili" e, pertanto, non ancora realizzati.

#### **-VOLUMI REALIZZATI**

È ammesso il trasferimento dei volumi legittimamente realizzati insistenti sulle zone urbanistiche B-di completamento, C-di espansione, D-industriale, commerciale o artigianale, F-turistica, G-servizi generali, ricadenti in aree ad elevata o molto elevata pericolosità idraulica (Hi3 e Hi4) e aree ad elevata o molto elevata pericolosità da frana (Hg3 e Hg4), secondo le previsioni del Piano per l'assetto idrogeologico (PAI), in altre aree con destinazione di zona urbanistica B, C, D, F e G, localizzate nell'ambito del territorio comunale al di fuori delle aree di pericolo idraulico o geologico.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

L'ASSESSORE

Al fine di incentivare l'operazione di trasferimento, la norma attribuisce una premialità volumetrica par al 35%, da determinarsi (analogamente a quanto previsto nell'articolo 38), utilizzando i parametri dettati dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.

I lavori di nuova edificazione possono essere intrapresi solo dopo la completa demolizione dei volumi oggetto di trasferimento.

**VOLUMI REALIZZABILI**

È ammessa, altresì, la possibilità di trasferire volumi ancora non realizzati, per i quali sussiste il relativo titolo abilitativo, da edificare in zone B-di completamento, C-di espansione, D-industriale, commerciale o artigianale, G-servizi, ricadenti in aree ad elevata o molto elevata pericolosità idraulica (Hi3 e Hi4) e aree ad elevata o molto elevata pericolosità da frana (Hg3 e Hg4), secondo le previsioni del Piano per l'assetto idrogeologico (PAI), in altre aree localizzate nell'ambito del territorio comunale al di fuori di quelle individuate come pericolose sotto il profilo idraulico o geologico.

La possibilità di trasferimento si applica anche agli interventi previsti nei piani attuativi relativi alle zone urbanistiche C-di espansione, D-industriale, commerciale o artigianale, G-servizi, interessanti aree ad elevato o molto elevato pericolo idrogeologico, anche se per essi ancora non è stato rilasciato il relativo titolo abilitativo.

Nelle fattispecie in esame non sono attribuite premialità volumetriche.

**IL TRASFERIMENTO DEI VOLUMI**

La ricostruzione dei volumi demoliti e del relativo premio volumetrico, nonché di quelli conseguenti al trasferimento dei volumi programmati ma non ancora realizzati, deve avvenire in zona urbanistica analoga (salve le precisazioni che seguono con riferimento ai volumi residenziali), situata al di fuori delle aree a pericolosità idraulica o geologica, le cui potenzialità edificatorie si sommano con i volumi oggetto di trasferimento.

È prevista la possibilità di realizzare i nuovi volumi in deroga alle previsioni pianificatorie comunali e alle norme urbanistiche regionali (ferme le precisazioni che seguono per i volumi residenziali) ed eccezion fatta per i limiti di distanza tra fabbricati e tra pareti finestrate che devono essere sempre rispettati.

È ammessa, ai sensi dell'articolo 9, comma 3, del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, una distanza inferiore rispetto a quella prevista nelle disposizioni regionali nel caso di gruppi di edifici oggetto di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata con previsioni plano-volumetriche. Disposizione che, come noto, dopo l'intervento chiarificatore del 2019, riguarda solo le zone C di espansione (articolo 5, comma 1, lett. b-bis della legge n. 55 del 2019).

Sono dettate delle disposizioni specifiche per il trasferimento dei volumi dalle zone residenziali B- di completamento e C-di espansione in altre zone residenziali:





**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

**L'ASSESSORE**

- i volumi realizzabili in quanto programmati, ma non autorizzati, in zona B-di completamento, possono essere trasferiti anche in zona C-di espansione e gli indici di edificabilità possono raggiungere il doppio di quelle previsti nella normativa regionale;
- i volumi realizzabili in quanto programmati, ma non autorizzati, in zona C-di espansione, possono essere trasferiti anche in zona B-di completamento e gli indici di edificabilità possono raggiungere la metà di quelli previsti nella normativa regionale (ovvero per i comuni di classe I e II, l'indice fondiario potrà arrivare a 3,5 mc/mq., mentre per i comuni di classe III e IV potrà essere di 2,5mc/mq.);
- i volumi realizzabili, in quanto programmati, ma non autorizzati, in zona B-di completamento, possono essere trasferiti anche in altra zona B-di completamento nel rispetto dell'indice fondiario massimo di 7 mc/mq., fermo restando il rispetto delle disposizioni sulle distanze tra edifici e tra pareti finestrate.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione, al comma 5, è riaffermato il principio che esse devono essere proporzionali ai volumi che complessivamente andranno ad essere realizzati, con due precisazioni:

- le opere di urbanizzazione si considerano esistenti per le cubature trasferite dalla zona B- di completamento a quella C- di espansione, qualora le aree a rischio idrogeologico nelle quali insistevano (ovvero dovevano essere realizzati) i volumi oggetto di trasferimento siano cedute a titolo gratuito all'Amministrazione comunale, mentre gli oneri di urbanizzazione sono determinati nella misura prevista per l'area a rischio e in tale misura corrisposti al Comune;
- nell'ipotesi di trasferimento delle volumetrie tra zone urbanistiche B-di completamento, qualora le opere di urbanizzazione primaria presenti nelle aree di destinazione siano insufficienti a soddisfare le esigenze anche dei volumi trasferiti, il progetto deve essere denegato, salva la possibilità per l'istante di eseguirle a scemuto degli oneri di urbanizzazione, e prescindendo dal costo effettivo.

Va osservato che la disposizione in commento fa riferimento ai volumi residenziali, tra quali ai sensi dell'articolo 11, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985, sono annoverati anche quelli relativi ai servizi strettamente connessi alla residenza (per tipologia e limiti dimensionali si rinvia al Decreto del Presidente della Regione n. 79, del 9 agosto 2018, recante "*Direttiva riportante la "specificazione dei dati dimensionali" in materia di servizi strettamente connessi alla residenza ai fini dell'entrata in vigore dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, come sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017*", accessibile al seguente link: [http://www.sardegna territorio.it/documenti/6\\_476\\_20201028165524.pdf](http://www.sardegna territorio.it/documenti/6_476_20201028165524.pdf).

**PROCEDURA**

Il comma 12 della disposizione in commento, scandisce l'iter procedurale che:



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

L'ASSESSORE

- prende avvio da una proposta di trasferimento dei volumi da formularsi all'Amministrazione comunale da parte del titolare delle aree e/o dei volumi interessanti luoghi di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata;
- l'Amministrazione comunale valuta la proposta ed approva lo schema di un accordo preliminare ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990 e successive modifiche ed integrazioni, nel quali è riportato anche l'entità del credito volumetrico spettante al proponente (competenza che si ritiene spetti sempre al Consiglio comunale posto che, come detto, le norme dell'articolo 38-bis, disciplinano un'ipotesi particolare di trasferimento dei volumi rispetto alla fattispecie generale contenuta nell'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015);
- definiti gli elementi fondamentali del progettato intervento, l'interessato presenta all'amministrazione comunale una proposta più articolata (analoga a quella generale per il trasferimento delle volumetria), con gli elaborati tecnici e cartografici propri dello studio di fattibilità di un'opera pubblica, nella quale dà conto delle analisi propedeutiche e alternative di progetto; della fattibilità tecnica; della compatibilità ambientale e paesaggistica; della sostenibilità finanziaria e convenienza economico-sociale; della verifica procedurale; delle analisi di rischio e di sensibilità, individuando le soluzioni planivolumetriche ed architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità perseguite dalla norma;
- l'Amministrazione comunale provvede, quindi, ad istruire il procedimento, verificando la sussistenza dei presupposti e il ricorrere delle condizioni di legge, la correttezza e completezza della documentazione. A tal fine trovano applicazione le previsioni procedurali dettate dagli articoli 29 e seguenti della legge regionale n. 24 del 2016, in materia di Sportello unico per le attività produttive e per l'edilizia abitativa;
- è, quindi, stipulato un accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, che può integrare il provvedimento, determinandone il relativo contenuto discrezionale, ovvero in sua sostituzione. Si applicano, pertanto, le relative previsioni della legge sul procedimento amministrativo;
- tale accordo è espressamente equiparato ad una variante non sostanziale allo strumento urbanistico generale del Comune e al quale si applica il relativo iter di approvazione, come disciplinato dai commi 28 e seguenti dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche ed integrazioni e declinato nella deliberazione di Giunta regionale n. 5/48 del 29 gennaio 2019, *Indirizzi per l'approvazione atti di governo del territorio*, accessibile al seguente link: [http://www.sardegna territorio.it/documenti/6\\_476\\_20200513173431.pdf](http://www.sardegna territorio.it/documenti/6_476_20200513173431.pdf).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

L'ASSESSORE

**RINNOVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO CON INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE (ARTICOLO 39)**

La disposizione in commento ha come finalità quella di promuovere il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi di integrale demolizione e successiva ricostruzione, al fine di adeguare l'edificato a più elevati standard abitativi, in particolare avuto riguardo al profilo qualitativo, architettonico, energetico, tecnologico, di sicurezza strutturale e per il superamento delle barriere architettoniche.

Le predette finalità vengono perseguite, come accennato, mediante un'articolata operazione di demolizione e ricostruzione, incentivata dall'attribuzione di una premialità volumetrica. Anche qui, come per gli interventi disciplinati nell'articolo 38, si tratta comunque di un'operazione progettuale che deve essere oggetto di una valutazione unitaria e sistematica da parte dei competenti uffici delle Amministrazioni comunali.

Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni dell'articolo 39, i seguenti edifici:

- a) che, successivamente all'entrata in vigore della legge regionale n. 8 del 2015 (30 aprile 2015), sono stati oggetto di opere che ne abbiano mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia, ai sensi delle lettere d) ed e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), e successive modifiche ed integrazioni;
- b) che hanno già usufruito delle premialità di cui all'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni;
- c) quelli per i quali il consiglio comunale, con apposita deliberazione, ha previsto la limitazione o l'esclusione, in ragione di particolari qualità storiche, architettoniche o urbanistiche da salvaguardare;
- d) che ricadano nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotti a 150 metri nelle Isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano, con esclusione di quelli ubicati nelle zone omogenee A, B, C e D, nonché nelle zone G contermini all'abitato;
- e) che ricadano nelle aree di cui all'articolo 38, comma 1, qualora già individuate con apposito provvedimento regolamentare o normativo del Consiglio comunale anteriore alla presentazione dell'istanza del richiedente.

**LE MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Come si è accennato, il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, al fine dell'adeguamento tecnologico, architettonico energetico e di sicurezza, è perseguito mediante interventi di demolizione e ricostruzione e la concessione di un credito volumetrico, pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 30%.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

L'ASSESSORE

Il comma 5, modificato dalla legge regionale n. 1 del 2021, prevede che qualora l'intervento insista su un lotto urbanistico inferiore ai 500 metri quadri, oppure riguardi la demolizione di un volume inferiore ai 2000 metri cubi, ne è ammessa la ricostruzione alternativamente:

- sullo stesso lotto;
- su differente lotto, ma comunque all'interno della lottizzazione o zona omogenea;
- su differente lotto, ma posto a meno di 300 metri da quello interessato dalla demolizione, purché i due lotti siano serviti dalle stesse opere di urbanizzazione.

In questo caso, il bonus volumetrico concesso è pari al 15% dell'edificio demolito, mentre è ammessa la possibilità di superare i parametri volumetrici di superficie coperta, dei rapporti di copertura e dell'altezza prevista dalle vigenti disposizioni comunali e regionali.

In ogni caso di intervento di rinnovo del patrimonio edilizio esistente non è ammessa deroga alle previsioni regionali per le zone urbanistiche E- agricola e H-di salvaguardia.

Ai fini della determinazione del volume urbanistico a cui parametrare le premialità volumetriche e determinare il credito complessivo, trovano applicazione le disposizioni del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.

#### **DEMOLIZIONE**

Gli interventi di demolizione devono interessare edifici legittimamente realizzati alla data del 31 dicembre 2020, ovvero edifici anche successivamente legittimati con idoneo provvedimento in sanatoria, a seguito della positiva conclusione del procedimento di accertamento di conformità ovvero di quello di condono, e previo ottenimento del relativo titolo paesaggistico, ove necessario, sempreché il fabbricato da demolire fosse esistente alla predetta data.

È ammessa anche la demolizione parziale, che per motivate e comprovate ragioni di ordine tecnico può essere posticipata rispetto alla ricostruzione e in ipotesi di realizzazione di un corpo di fabbrica separato, il credito volumetrico è parametrato al volume oggetto di demolizione. Deve, peraltro, procedersi alla riqualificazione integrale dell'edificio in relazione alla tipologia edilizia e ai caratteri del contesto.

Con riferimento agli edifici ricadenti nei centri di antica e prima formazione di cui agli articoli 51 e seguenti delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico regionale, la demolizione degli edifici ricadenti nella zona urbanistica A-centro storico è ammessa a condizione che il Comune sia dotato di un piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso a tutta la zona, nel cui piano siano ammessi interventi di demolizione.

Se, invece, l'edificio oggetto di demolizione ricade sempre all'interno del centro di antica e prima formazione, ma in altra zona urbanistica, differente dalla "A", l'intervento è realizzabile a condizione che il piano particolareggiato del centro di antica e prima formazione, ovvero apposita deliberazione



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

L'ASSESSORE

del consiglio comunale, riconosca che il fabbricato è in contrasto con i caratteri storico-artistico del contesto storico nel quale è inserito.

La deliberazione è soggetta all'approvazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998 e successive modifiche ed integrazioni, da parte del Servizio regionale tutela del paesaggio competente per territorio.

**RICOSTRUZIONE**

La ricostruzione può avvenire nel medesimo lotto urbanistico nel quale insiste l'immobile oggetto di demolizione, ovvero in differente lotto.

Nel primo caso (demolizione nello stesso lotto), l'ufficio tecnico comunale con il provvedimento con il quale stabilisce il credito volumetrico spettante all'interessato, determina altresì i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento.

È ammessa la possibilità di superare gli indici di edificabilità e i limiti di altezza previsti nelle disposizioni comunali e anche in quelle regionali (in particolare, il riferimento è al decreto assessoriale n. 2266/U del 1983), anche con riferimento ad eventuali limitazioni previste nella strumentazione urbanistica riguardo al numero dei piani.

L'intervento di demolizione e ricostruzione deve comunque prevedere anche la sistemazione degli ulteriori manufatti insistenti sul lotto, secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale (comma 8).

Nel secondo caso (ricostruzione in differente lotto urbanistico), il Consiglio comunale è chiamato ad individuare l'area di trasferimento delle volumetrie e a determinare i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento, nel rispetto delle norme vigenti. Si ritiene che la competenza, in questa fattispecie, spetti, anche dopo la modifica della legge regionale n. 1 del 2021, al Consiglio comunale, non solo per il riferimento letterale contenuto nel comma 4 della disposizione in commento, ma anche perché investe comunque i poteri *latu sensu* pianificatori del Comune, di spettanza, come noto, del Consiglio comunale (e ciò sebbene la norma contenga un rinvio improprio alla deliberazione del comma 2, ora determinazione dell'ufficio tecnico comunale).

Qualora necessario, dovrà procedersi alla variante allo strumento urbanistico del Comune. Tendenzialmente si tratterà di variante sostanziale, ammissibile nei casi di cui all'articolo 20-bis, comma 2, della legge regionale n. 45 del 1989.

Le nuove previsioni consentono anche, nelle sole zone urbanistiche B-di completamento, la ricostruzione di edifici su piani pilotis, al fine di aumentare la disponibilità di parcheggi. L'intervento di ricostruzione deve comunque essere armonizzato con il contesto nel quale è inserito (per esempio, con riferimento al numero dei piani, alla tipologia edilizia, alle caratteristiche architettoniche e costruttive).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

L'ASSESSORE

Non è in ogni caso ammessa la possibilità di localizzare i volumi in zona H-di salvaguardia, né di modificarne la destinazione di zona.

Con riferimento alla zona urbanistica E-agricola, invece, è possibile procedere alla variante solo per quelle aree ricadenti in zona E contigue al centro urbano.

Il soggetto interessato deve comunque garantire la sistemazione del lotto nel quale insistevano gli edifici oggetto di demolizione, da effettuarsi a sua cura e spese e secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale (comma 9).

Qualora la ricostruzione debba avvenire su aree già classificate dallo strumento urbanistico come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico (costituito dal volume originario oggetto di demolizione e dal volume premiale) si aggiunge alle ordinarie capacità edificatorie del lotto, fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale (dunque consentendo, sul punto, la possibilità di derogare alle previsioni urbanistiche comunali).

Nell'ipotesi di demolizione di edifici con altezze funzionali ad esigenze del ciclo produttivo, la ricostruzione con mutamento della destinazione d'uso deve essere effettuata equiparando l'altezza originaria al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra

In ogni caso, l'edificio di nuova realizzazione dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) ad energia quasi zero (nzeb), secondo le definizioni del decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri-immobiliare con almeno tre livelli fuori terra;
- d) realizzato, per almeno il 50 per cento del computo metrico, con materiali ecocompatibili in possesso della dichiarazione ambientale di prodotto e certificati UNI EN ISO serie 14020, e con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati.

Per quanto riguarda gli edifici da ricostruire nei centri di antica e prima formazione, sono estese le previsioni dettate per la demolizione in tali aree vincolate, differenziate a seconda che l'intervento ricada in zona urbanistica A-centro storico (approvazione di un piano particolareggiato adeguato al piano paesaggistico regionale), o in altra zona urbanistica (individuazione con il piano particolareggiato, ovvero con altra deliberazione del Consiglio comunale, degli edifici in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto).

**GLI INTERVENTI SULLA FASCIA DEI 300 METRI**

Nella fascia dei trecento metri dalla linea di battigia marina, ridotta a 150 metri per le isole minori e per le isole di Sant'Antico, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

**L'ASSESSORE**

Le ipotesi disciplinate dal comma 15 dell'articolo 39, dopo l'intervento innovatore dell'articolo 14, comma 1, lettera h) della legge regionale n. 1 del 2021, consta di due fattispecie, che variano in relazione alle aree in cui avviene la ricostruzione e alle zone urbanistiche nelle quali è consentito operare.

La prima fattispecie è quella originaria della disposizione (sebbene in parte modificata) riguarda le demolizioni degli edifici insistenti nelle zone urbanistiche E-agricola, F-turistica e H-di salvaguardia e G-servizi generali (quest'ultima non contermina all'abitato).

In questo caso, la ricostruzione è ammessa a parità di volume, senza che sia necessario rispettare ubicazione all'interno del lotto, sagoma e forma architettonica del fabbricato, a condizione che la nuova costruzione determini un minore impatto paesaggistico rispetto all'edificato precedente. Minor impatto conseguente al rispetto delle indicazioni contenute nelle linee guida approvate dalla Giunta regionale con la deliberazione n. 18 del 5 aprile 2016.

La seconda fattispecie (di nuova introduzione) riguarda, invece, la demolizione degli edifici esistenti nelle zone urbanistiche F-turistica e H-di salvaguardia e ricostruzione del volume demolito in altra area (anche all'interno della fascia dei 300 metri, ovvero 150 per le isole minori) ad incremento di edifici a destinazione turistico-ricettiva, ubicati nello stesso Comune o in Comune limitrofo.

La disposizione precisa che l'area in cui insisteva l'edificio demolito è acquisita al patrimonio indisponibile del Comune che la deve destinare a finalità pubbliche.

**L'ISTANZA**

L'intervento di rinnovo del patrimonio edilizio richiede la presentazione degli elaborati tecnici e cartografici propri dello studio di fattibilità di un'opera pubblica, che tengano in particolare i seguenti elementi:

- analisi propedeutiche e alternative di progetto;
- fattibilità tecnica;
- compatibilità ambientale e paesaggistica;
- sostenibilità finanziaria e convenienza economico-sociale;
- verifica procedurale;
- analisi di rischio e di sensibilità

Nell'esposizione progettuale devono trovare adeguato rilievo le soluzioni planivolumetriche ed architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità di rinnovamento e adeguamento dell'edificato esistente ai nuovi parametri tecnologici, energetici, architettonici e di sicurezza, come richiamati nel comma 1 dell'articolo 39.

L'Ufficio tecnico comunale deve procedere alla valutazione tecnico-economica dell'intervento, e solo in caso di valutazione favorevole il Consiglio comunale (nell'ipotesi in cui permane la necessità che



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

L'ASSESSORE

l'intervento e i relativi parametri siano definiti da tale organo) potrà proceda all'assegnazione del credito volumetrico, ivi compresa la misura della premialità da attribuirsi.

L'intervento è soggetto al rilascio di permesso di costruire e, in ragione delle caratteristiche delle aree e della ricostruzione, potrà rendersi necessaria l'approvazione di apposito piano attuativo, con riferimento, in particolare, alla zona urbanistica nella quale è prevista l'edificazione, alla necessità di procedere alle urbanizzazioni ed in relazione al disegno complessivo dell'intervento.

Per gli interventi che ricadono nei centri di antica e prima formazione e comunque in zona urbanistica A-centro storico, non è necessario reperire ulteriori spazi di parcheggio oltre quelli preesistenti, né si procede alla monetizzazione, a condizione però che il progettista dia adeguata dimostrazione in apposita relazione dell'impossibilità tecnica di reperire ulteriori aree da destinare a parcheggi nel lotto urbanistico.

Gli interventi di rinnovamento sono sottoposti al contributo di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e successive modifiche ed integrazioni, sia con riferimento all'incidenza sugli oneri di urbanizzazione che al costo di costruzione.

Ai fini della determinazione del contributo dovuto per il costo di costruzione si detraggono gli oneri per lo smaltimento e il trattamento occorrenti per la demolizione del fabbricato.

Sotto il profilo paesaggistico, l'intervento è autorizzato dal competente Servizio tutela del paesaggio regionale, in sede di approvazione del piano, ovvero in relazione all'intervento nel suo complesso, qualora non sia necessario procedere con apposito piano attuativo, salvo il caso di interventi interessanti lotti di dimensioni inferiori ai 500 metri quadri o a 2000 metri cubi, che usufruiscono di una premialità del 15% del volume preesistente.

Cagliari, lì 28 maggio 2021

**L'Assessore**

Avv. Quirico Sanna