



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

Allegato alla Delib.G.R. n. 52/20 del 23.12.2014

Sportello Unico per l'edilizia (SUE). Linee guida per l'attuazione della fase sperimentale ai sensi della Delib.G.R. n. 37/17 del 12.9.2013.

Art. 1 – Finalità

Le presenti linee guida dispongono la disciplina sperimentale dello Sportello Unico per l'Edilizia in Sardegna, operando un raccordo tra quanto previsto nel Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) e le normative regionali in materia edilizia (L.R. n. 23/1985, L.R. n. 5/2003, L.R. n. 4/2009, L.R. n. 21/2011).

Art. 2 – Definizioni

Ai fini delle presenti linee guida si intende per:

- “SUE”: lo Sportello Unico per l'Edilizia, che costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte;
- “SUAP”: Sportello Unico per le Attività Produttive;
- “DUE”: il modello contenente la Dichiarazione Unica Edilizia attraverso la quale viene avviato il procedimento unico presso il SUE, sia in caso di opere soggette a concessione edilizia che di opere soggette ad autorizzazione edilizia, DIA, PAS o comunicazione;
- “Concessione edilizia”: il titolo abilitativo di cui all'art. 3 della L.R. n. 23/1985, che, nell'ambito della Regione Sardegna, sostituisce il Permesso di Costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001;
- “Autorizzazione edilizia”: il titolo abilitativo di cui agli artt. 11 e 13 della L.R. n. 23/1985;
- “Edilizia libera”: gli interventi di cui all'art 10 della L.R. n. 4/2009 e s.m.i.;
- “DIA”: la denuncia di inizio attività di cui al capo III del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 14-bis della L.R. n. 23/1985;
- “SCIA”: la segnalazione di inizio attività di cui all'art. 19 della legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- “Agibilità”: il titolo abilitativo di cui agli artt. 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001;
- “procedimento unico”: il procedimento SUE di cui all'art. 5, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 descritto nelle presenti linee guida, nel quale confluiscono tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- “pratica SUE”: la pratica inerente il procedimento unico;
- “Enti Terzi”: le altre Amministrazioni Pubbliche e/o gli uffici, anche comunali, diversi dal SUE, titolari degli endoprocedimenti e/o competenti alle verifiche e ai controlli in base alla normativa di settore vigente;
- “modulistica regionale”: la modulistica unificata regionale, reperibile presso il “portale regionale” contenente gli elementi necessari per le diverse tipologie di procedimenti rientranti nel campo di applicazione del procedimento unico;
- “software regionale”: servizio web per la presentazione e la gestione telematica del procedimento unico.

Per tutto quanto non espressamente definito nelle presenti linee guida, si rinvia alle normative vigenti.

Art. 3 – Ambito di applicazione e principi generali

La competenza del SUE si estende a qualsiasi procedimento amministrativo inerente l'effettuazione di interventi di trasformazione del territorio ad iniziativa privata, nonché interventi sugli edifici esistenti, soggetti all'acquisizione di uno o più titoli abilitativi e non ricadenti nel campo di competenza del SUAP.

In particolare rientrano nella competenza del SUE:

- gli interventi edilizi realizzati da soggetti privati non qualificabili come imprenditori e non aventi ad oggetto locali o impianti destinati funzionalmente all'esercizio di attività produttive di beni e servizi;
- gli interventi edilizi non funzionali all'esercizio di attività produttive e di beni e di servizi, realizzati da imprese ma non attinenti l'attività da esse esercitata.

Art. 4 – Esclusioni

Sono esclusi dal campo di competenza del SUE gli interventi edilizi soggetti all'acquisizione di un titolo abilitativo e realizzati da soggetti pubblici.

Sono da intendersi esclusi gli atti di pianificazione di cui all'art. 21 della L.R. n. 45/1989.

Sono escluse dal procedimento unico le seguenti procedure e gli atti ad esse propedeutici o direttamente collegati, in quanto regolate da leggi speciali che normano diversamente il procedimento, anche in ossequio al principio di cui all'art. 1, comma 2, della L. n. 241/1990:

- la verifica ambientale di cui all'art. 5, comma 1, lettere m), m-bis) ed n) del D.Lgs. n. 4/2008, la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), l'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), la valutazione di incidenza ambientale,



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

l'Autorizzazione Unica per i nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti e autorizzazioni in ipotesi particolari ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, articoli 208, 209 e 211, nonché l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera ai sensi dell'articolo 269 del medesimo Decreto;

- la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli impianti, nonché le modifiche sostanziali degli impianti stessi; tali interventi sono soggetti all'Autorizzazione Unica di cui all'articolo 12 del D.Lgs. n. 387/2003 rilasciata dall'Assessorato regionale dell'Industria ai sensi dell'art. 6, comma 4, della L.R. n. 3/2009;
- la procedura dell'Intesa di cui all'art. 11, comma 1, lettera c), delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR;
- le concessioni, compresa la concessione di spazi pubblici, nonché l'effettuazione di interventi di manomissione o modifica di tali spazi. In tale caso, la DUE potrà essere presentata solo successivamente al rilascio di tale atto;
- i casi di cui all'art. 4 del D.A. 2266/U del 22.12.1983, quando sia prevista la possibilità di incremento dell'indice ordinario o di superamento di soglie dimensionali da legittimarsi mediante approvazione del Consiglio comunale e/o dell'Assessorato regionale competente. In tal caso, tali approvazioni devono essere acquisite preventivamente rispetto alla presentazione della DUE;
- i procedimenti relativi alla bonifica dei siti inquinati, disciplinati dal Titolo V del D.Lgs. n. 152/2006, e dagli Allegati 1-4 alla parte IV del Decreto.

Fermo restando l'elenco di cui sopra, è demandata al Coordinamento regionale SUE l'individuazione di ulteriori fattispecie riconducibili a leggi speciali, secondo le competenze di cui al successivo art. 18.

Art. 5 - Il SUE

Il SUE competente per territorio è l'interlocutore unico per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso.

I Comuni garantiscono nei propri bilanci adeguate risorse finanziarie per il reperimento del personale e delle attrezzature ritenuti necessari per lo svolgimento delle funzioni del SUE.

Gli altri uffici comunali e le Amministrazioni Pubbliche dichiarano l'irricevibilità delle pratiche inerenti il procedimento unico ad essi inoltrate, dandone comunicazione al SUE competente per territorio, il quale provvede ad informare l'interessato circa le corrette modalità di presentazione della pratica.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

In ogni caso, gli altri uffici comunali e le Amministrazioni Pubbliche coinvolte nel procedimento unico non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati.

Le comunicazioni di qualsiasi natura rivolte al privato da parte degli Enti Terzi coinvolti nel procedimento unico, esclusi i provvedimenti prescrittivi e interdittivi di cui al successivo art.18, devono obbligatoriamente essere inoltrate dal SUE competente per territorio.

In caso di interventi insistenti nel territorio di più Comuni, la pratica dovrà essere presentata presso il SUE del Comune nel quale è ubicata la porzione più rilevante o - in caso tale ripartizione non sia chiaramente individuabile - in uno qualsiasi dei Comuni interessati. Il SUE ricevente provvederà a indirizzare la pratica ai restanti Comuni coinvolti, trattando gli stessi alla stregua di Enti Terzi.

Art. 6 – Presentazione della pratica

Il procedimento unico ha inizio con la presentazione telematica della pratica SUE tramite le seguenti modalità:

- presentazione al SUE competente per territorio tramite il *software* regionale accessibile dal portale regionale;
- nel caso in cui il software per la presentazione della pratica non sia disponibile, il privato può comunque inviare la pratica SUE via PEC (Posta Elettronica Certificata).

Possono essere presentate anche in modalità cartacea le pratiche che non necessitano di elaborati o asseverazioni tecniche e/o professionali.

La pratica SUE è presentata dal privato o da un suo incaricato provvisto di procura speciale, corredata - quando necessario - dalle dichiarazioni di conformità rese da professionisti abilitati nei modi stabiliti dalla norma vigente, dalle relazioni e dagli elaborati progettuali.

Per la presentazione della pratica SUE deve essere utilizzata la DUE e/o l'ulteriore modulistica regionale; l'utilizzo di modulistica difforme può essere ammesso dal SUE solo a parità di contenuti.

È sempre obbligatorio per il privato, a pena di irricevibilità della pratica SUE, indicare un domicilio elettronico (PEC) dove ricevere qualsiasi notifica o comunicazione inerente il procedimento unico.

Art. 7 - Firma digitale e formati ammessi

Tutte le dichiarazioni, le relazioni e gli elaborati tecnici devono essere firmati digitalmente a pena di irricevibilità dal soggetto tenuto alla sottoscrizione degli stessi; la firma digitale del soggetto interessato può essere sostituita da quella di altro soggetto incaricato a mezzo di procura speciale,



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

purché tale opzione sia chiaramente indicata nella modulistica regionale; la mancanza della procura comporta altresì l'irricevibilità della pratica SUE.

Non è richiesta la sottoscrizione digitale sui documenti da presentare in copia.

La modulistica regionale e i documenti devono essere obbligatoriamente inoltrati in formato pdf/A, e gli elaborati grafici di progetto nel formato dwf, mentre la pratica nel suo complesso non dovrà superare la dimensione massima di 50 MB.

Nel caso di pratiche eccedenti la dimensione massima consentita dalle infrastrutture tecnologiche usate dal SUE è possibile concordare con il SUE metodi di trasmissione telematici alternativi, pur nel rispetto delle norme vigenti.

Per i procedimenti SUE, l'imposta di bollo è assolta con le modalità di cui al D.M. 10.11.2011.

Art. 8 - Procedimento presso il SUE

Il SUE entro 10 giorni dal ricevimento della pratica correttamente compilata trasmette per via telematica la documentazione agli Enti Terzi.

La pratica SUE è trasmessa agli Enti Terzi attraverso il *software* regionale. Gli Assessorati regionali e gli altri Enti e Agenzie regionali utilizzano quale strumento di gestione della pratica il *software* regionale, e possono utilizzare il proprio sistema informativo unicamente se interoperabile con esso.

In caso di non adesione al *software* regionale da parte del SUE la pratica è trasmessa tramite PEC.

Nel caso in cui la trasmissione telematica tramite software regionale/PEC non sia possibile o non vada a buon fine, il SUE provvede a inviare una notifica di trasmissione mediante posta elettronica ordinaria o altri mezzi ritenuti idonei.

In nessun caso i termini stabiliti dalle presenti Direttive possono essere ritardati a causa della inadeguata dotazione delle necessarie attrezzature informatiche da parte dei SUAP e degli Enti Terzi. La responsabilità per ogni eventuale ritardo derivante dal mancato utilizzo delle tecnologie per la trasmissione telematica dei documenti ricade interamente sull'Amministrazione inadempiente.

Art. 9 - Concessione edilizia

Ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 23/1985, l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta a concessione edilizia.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla 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.

Sono soggetti a concessione edilizia tutti gli interventi non espressamente indicati nei successivi articoli 10, 11, 13, 14 e 15.

La domanda per il rilascio della concessione edilizia, sottoscritta dai soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del D.P.R. n. 380/2001, va presentata al SUE corredata da una dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dalle norme e dal regolamento edilizio comunale e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del D.P.R. n. 380/2001.

La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, nel caso in cui non siano previste valutazioni tecnico-discrezionali, asseveri la conformità del progetto:

- agli strumenti urbanistici approvati ed adottati;
- ai regolamenti edilizi vigenti;
- alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, alle disposizioni in materia igienico-sanitaria, alle norme relative all'efficienza energetica e dell'acustica.

Entro 10 giorni dalla presentazione della domanda, il SUE:

- verifica la correttezza formale, completezza e congruenza della dichiarazione e dei relativi allegati, provvedendo eventualmente a richiedere il completamento della pratica;
- ai sensi dell'art. 20, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e del sostituto, oltre agli ulteriori elementi indicati dalla legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- provvede alla trasmissione telematica della documentazione a tutti gli enti e gli uffici coinvolti nel procedimento unico.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria ed acquisisce - secondo quanto previsto all'articolo 5, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 - i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Per i Comuni con popolazione superiore ai 100.000 abitanti i 60 giorni divengono 120. Anche per i Comuni sotto i 100.000 abitanti il termine di 60 giorni può essere incrementato fino ad un



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

massimo di 120 giorni, su motivata risoluzione del responsabile del procedimento per progetti particolarmente complessi. Della proroga dei termini è data tempestiva comunicazione all'interessato.

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

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

Se entro il termine di conclusione dell'istruttoria non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile del SUE indice una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

È fatta salva la facoltà di provvedere alla convocazione della conferenza di servizi anche prima del decorso del termine di conclusione dell'istruttoria, nei casi previsti dall'art. 14 della legge n. 241/1990.

Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.

Nel caso di modifiche concordate in sede di conferenza successivamente all'espressione dei pareri favorevoli, il SUE aggiorna la seduta e provvede a trasmettere la documentazione modificata anche agli uffici che hanno precedentemente espresso parere favorevole.

In presenza di un dissenso fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento e non superabile con prescrizioni o correzioni, il SUE, espletate le procedure di cui all'art. 10-bis della legge n.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

241/1990 e s.m.i. con il coinvolgimento dell'ufficio che ha formulato il dissenso, emette un provvedimento di rigetto dell'istanza.

La concessione edilizia, che il SUE provvede a notificare all'interessato, è adottata dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui all'art. 20, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001.

Qualora sia indetta la conferenza di servizi, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio e nella "Sezione Trasparenza" del Comune interessato.

Gli estremi della concessione edilizia sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

In caso di parere negativo da parte del responsabile del procedimento, il SUE comunica al richiedente, ai sensi dell'art. 10-bis della L. n. 241/1990, la sussistenza di motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, assegnandogli 10 giorni di tempo, decorrenti dalla data di ricezione della comunicazione, per la presentazione di osservazioni e documentazione ritenuta utile. Il termine per l'emissione del provvedimento definitivo è fissato in quaranta giorni dall'espressione del parere negativo.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di seguito riportate.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui all'art. 20, comma 6, del D.P.R. n. 380/2001 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso; il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In tali casi, trascorsi 90 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti, il Dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, per l'intervento sostitutivo.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica invita il Dirigente o il responsabile dell'ufficio a pronunciarsi nei successivi 15 giorni.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia (qualora costituita).

In caso di diniego di un atto di assenso endoprocedimentale, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio della concessione edilizia si intende respinta. Il SUE trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti del SUE, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Art. 10 – Autorizzazione edilizia

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia i seguenti interventi, qualora non ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, della L.R. n. 4/2009 e s.m.i. (per i quali si applica il successivo art. 15):

- a) opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) opere di demolizione, reinterri e scavi finalizzati ad attività edilizia;
- l) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- m) opere oggettivamente precarie e temporanee;
- n) pergolati e grigliati;
- o) occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- p) installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale.

Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

Per il rilascio dell'autorizzazione non sono dovuti oneri di urbanizzazione o contributi sul costo di costruzione; tuttavia, 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.

Entro 10 giorni dalla presentazione della domanda, il SUE:

- verifica la correttezza formale, completezza e congruenza della dichiarazione e dei relativi allegati, provvedendo eventualmente a richiedere il completamento della pratica;
- comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento e del sostituto, oltre agli ulteriori elementi indicati dalla legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- provvede alla trasmissione telematica della documentazione a tutti gli enti e gli uffici coinvolti nel procedimento unico.

L'autorizzazione è rilasciata entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, fatta salva la sospensione dei termini secondo le modalità previste dalla legge n. 241/1990 nel caso in cui si rendano necessarie integrazioni documentali.

Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria ed acquisisce i prescritti pareri e gli atti di assenso necessari, eventualmente procedendo direttamente alla convocazione di una conferenza di servizi che si esprime nel medesimo termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato al richiedente e a meno che non sia escluso il silenzio assenso ai sensi dell'art. 20 della legge n. 241/1990 e s.m.i..

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al SUE, ed è subordinato al preventivo versamento del contributo previsto dai regolamenti locali.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 11 – SCIA

Ai sensi dell'art. 14-bis della L.R. n. 23/1985, in alternativa all'autorizzazione edilizia è data facoltà di attivare i seguenti interventi (qualora non ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, della L.R. n. 4/2009 e s.m.i.) previa presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA):

- opere di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
- revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;
- opere oggettivamente precarie e temporanee;
- pergolati e grigliati.

La SCIA deve essere accompagnata dagli opportuni elaborati progettuali e da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della SCIA, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. Sono esclusi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e gli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito,



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e quelli imposti dalla normativa comunitaria.

In tutti i casi in cui l'intervento edilizio sia soggetto a sole verifiche o atti di assenso che possono essere sostituiti dalle asseverazioni dei tecnici abilitati, come sopra indicato, il titolo abilitativo viene conseguito sin dalla data di presentazione della SCIA al SUE.

Nei casi in cui sia necessaria l'acquisizione di uno o più atti di assenso che non possono essere sostituiti dalle asseverazioni dei tecnici abilitati, l'effettuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva acquisizione, per il tramite del SUE, di tutti gli atti di assenso necessari, secondo quanto stabilito dal successivo art. 16.

La SCIA è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, salvo che l'interessato non si impegni a comunicare l'impresa affidataria prima dell'avvio dell'intervento.

I lavori oggetto di SCIA devono essere effettuati entro tre anni dalla data di acquisizione di efficacia del titolo abilitativo. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova SCIA.

L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

La sussistenza del titolo è provata con la ricevuta di presentazione della SCIA al SUE, secondo quanto previsto dal successivo art. 11.

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

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al SUE, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la SCIA. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Art. 12 – SCIA - Ricevuta rilasciata dal SUE

All'atto della presentazione della SCIA, il *software* regionale di gestione della pratica *on line* rilascia una ricevuta automatica che attesta la presentazione della pratica e la presa in carico da parte del sistema, previa verifica informatica automatica degli elementi minimi della stessa.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Qualora la pratica venga inviata via PEC, la notifica di consegna della PEC equivale alla ricevuta automatica.

Ricevuta la pratica, il SUE verifica la correttezza, completezza e congruenza della dichiarazione e dei relativi allegati. In caso di verifica positiva rilascia all'interessato la ricevuta definitiva di presentazione della SCIA.

La ricevuta è costituita da un documento XML e dal corrispondente PDF/A sottoscritto digitalmente dal responsabile del procedimento o dal responsabile SUE, contenente i seguenti elementi minimi:

- ufficio ricevente;
- oggetto della SCIA;
- estremi del dichiarante;
- elenco dei documenti informatici costituenti la pratica, con le informazioni univoche di identificabilità di ciascuno di essi;
- estremi del responsabile del procedimento;
- estremi di protocollazione;
- data di presentazione della pratica;
- tipologia di titolo abilitativo (efficacia immediata o differita all'acquisizione di ulteriori titoli abilitativi).

La ricevuta, corredata dalla SCIA e da tutti i suoi allegati, costituisce il titolo abilitativo all'effettuazione dell'intervento, e deve essere mostrata in caso di controlli da parte degli organi di vigilanza.

La ricevuta deve essere trasmessa dal SUE al richiedente tramite il *software* regionale di gestione della pratica *on line* o, in alternativa, tramite PEC.

La ricevuta viene rilasciata qualora i controlli formali effettuati dal SUE sulla correttezza e completezza della documentazione abbiano esito positivo. In caso di esito negativo della verifica formale, il SUE è tenuto a dichiarare espressamente l'irricevibilità della SCIA, motivandola, e a dare atto che la stessa è priva di qualsiasi efficacia. L'irricevibilità può essere motivata dall'assenza formale di elementi o documenti necessari per l'attestazione della conformità del progetto alle norme e per la successiva verifica da parte degli uffici, non essendo prevista in fase di accettazione alcuna verifica di merito delle dichiarazioni rese.

Art. 13 – Cambi di destinazione d'uso

Salvo non si configuri un intervento globalmente soggetto a concessione edilizia, il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione edilizia nel caso di variazione da residenza



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal consiglio comunale.

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'articolo 4 della legge regionale 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. In tal caso il rilascio dell'autorizzazione edilizia è subordinato al perfezionamento della cessione volontaria delle aree di cui sopra.

Il mutamento di destinazione d'uso che per le sue particolari caratteristiche sia stato giudicato compatibile, giusta previa delibera di Consiglio Comunale, con la zona in cui si trovi l'edificio interessato, può essere autorizzato con contestuale corresponsione dell'importo, determinato dall'amministrazione comunale in misura corrispondente all'eventuale maggior valore dell'immobile a seguito della variazione stessa.

Per i casi diversi da quelli precedentemente indicati, il mutamento della destinazione d'uso è soggetto a comunicazione completa di relazione asseverativa ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 23/1985, secondo quanto indicato al successivo art. 14.

Art. 14 – Opere interne e manutenzione straordinaria

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che rispettino contemporaneamente tutti i seguenti criteri:

- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti;
- non comportino modifiche della sagome né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee "A", rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Sono interventi di manutenzione straordinaria liberamente eseguibili quelli che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento delle unità immobiliari e non implicino incremento degli standard urbanistici.

Per l'esecuzione delle opere interne e di manutenzione straordinaria sopra indicate, nonché per il cambio di destinazione d'uso nei casi di cui all'ultimo capoverso del precedente art. 13,



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

l'interessato deve presentare al SUE, prima o contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri il rispetto delle norme vigenti e degli strumenti urbanistici approvati ed adottati.

Si applica quanto previsto dall'art. 12.

Nei casi in cui sia necessaria l'acquisizione di uno o più atti di assenso che non possono essere sostituiti dalle asseverazioni dei tecnici abilitati, l'effettuazione dell'intervento è subordinata alla preventiva acquisizione, per il tramite del SUE, di tutti gli atti di assenso necessari, secondo quanto previsto dal successivo art. 16.

Art. 15 – Attività edilizia libera

Sono interventi edilizi liberi quelli ricadenti nelle seguenti tipologie:

- 1) Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 2) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- 3) Movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agro-silvo-pastorali compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- 4) Opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a novanta giorni;
- 5) Serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- 6) Opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- 7) Interventi e impianti funzionali all'incremento dell'efficienza energetica, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), articolo 11, comma 3;
- 8) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Nei casi sopra indicati l'interessato trasmette al SUE, prima dell'effettivo inizio, una comunicazione. Si applica quanto previsto dall'art. 12.

Nei casi in cui sia necessaria l'acquisizione di uno o più atti di assenso che non possono essere sostituiti dalle asseverazioni dei tecnici abilitati, l'effettuazione dell'intervento è subordinata alla



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

preventiva acquisizione, per il tramite del SUE, di tutti gli atti di assenso necessari, secondo quanto stabilito dal successivo art. 16.

Art. 16 – Acquisizione di atti d’assenso discrezionali

Nei casi di SCIA, opere interne, manutenzione straordinaria o edilizia libera in cui sia necessaria l’acquisizione di uno o più atti di assenso che non possono essere sostituiti dalle asseverazioni dei tecnici abilitati, l’effettuazione dell’intervento è subordinata alla preventiva acquisizione, per il tramite del SUE, di tutti gli atti di assenso necessari.

A tal fine l’interessato potrà, in alternativa:

- presentare la richiesta di acquisizione di tutti gli atti abilitativi contestualmente alla SCIA/comunicazione. In tal caso, l’efficacia della SCIA/comunicazione decorrerà dalla data di rilascio dei titoli abilitativi necessari;
- presentare, prima della SCIA/comunicazione, un’apposita istanza al SUE per l’acquisizione di tutti i titoli abilitativi necessari, ottenuti i quali potrà procedere all’inoltro della SCIA/comunicazione.

In caso di acquisizione contestuale alla SCIA/comunicazione, il SUE procede direttamente alla convocazione di una conferenza di servizi per l’acquisizione dei pareri o atti di assenso necessari. La convocazione della conferenza di servizi è facoltativa nel caso in cui gli atti di assenso da acquisire siano di competenza della sola amministrazione comunale.

In caso di acquisizione preventiva alla SCIA/comunicazione, il SUE richiede agli uffici interessati il rilascio degli atti necessari, e provvede alla convocazione della conferenza di servizi qualora gli stessi non siano pervenuti entro 60 giorni dalla data di presentazione dell’istanza. Resta ferma la facoltà, per il SUE, di provvedere alla convocazione della conferenza di servizi anche prima del decorso del termine di 60 giorni.

Art. 17 – Agibilità

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al primo paragrafo.

Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

- a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Con riferimento a tali interventi, i soggetti intestatari del titolo abilitativo, o i successori o aventi causa, sono tenuti entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, a chiedere il rilascio del certificato di agibilità; in alternativa, nello stesso termine è possibile presentare la dichiarazione del direttore dei lavori o, se non disponibile, di un altro professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità.

Alla domanda per il rilascio del certificato o alla dichiarazione di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti in formato digitale:

- dichiarazione di accatastamento dell'edificio, che il SUE provvede a trasmettere al catasto, ovvero copia della dichiarazione già presentata per l'iscrizione in catasto, comprensiva delle planimetrie catastali. In alternativa, può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, redatta dal tecnico incaricato, nella quale si attesta l'avvenuta iscrizione al catasto dell'immobile, conformemente al progetto approvato ed alla sua reale configurazione, recante gli estremi necessari per il reperimento d'ufficio dei documenti ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;
- dichiarazione, sottoscritta dall'interessato (in caso di istanza) o dal direttore dei lavori o tecnico abilitato (in caso di dichiarazione di agibilità), di conformità dell'opera rispetto al progetto presentato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti;
- copia della dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle prescrizioni di cui all'articolo 127 del D.P.R. n. 380/2001, nonché al D.M. n. 37/2008 e all'articolo 1 della legge n. 10/1991, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dall'art. 126 del medesimo D.P.R. n. 380/2001 e dal D.M. n. 37/2008;
- copia del certificato di collaudo statico regolarmente depositato presso l'ufficio competente;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- dichiarazione di conformità alle norme in materia igienico-sanitaria e di prevenzione incendi.

Lo sportello unico comunica all'interessato, entro dieci giorni dalla ricezione della pratica, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

In caso di presentazione di istanza per il rilascio del certificato di agibilità:

- entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione allegata;
- trascorso inutilmente il termine di novanta giorni dalla presentazione dell'istanza, il certificato di agibilità si intende rilasciato;
- i termini di cui sopra possono essere interrotti una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, i termini ricominciano a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

In caso di presentazione della dichiarazione di agibilità:

- la dichiarazione di agibilità è immediatamente efficace ed abilita all'utilizzo dell'immobile sin dalla data della sua presentazione presso il SUE competente, sempreché essa sia ritenuta completa e coerente e venga rilasciata la ricevuta. Ricevuta la dichiarazione, il SUE la trasmette entro 5 giorni per via telematica alle Amministrazioni ed agli uffici comunali competenti che sono tenuti ad effettuare le necessarie verifiche;
- in caso di esito negativo delle verifiche, l'ufficio tecnico comunale competente provvederà, con atto espresso, a privare di efficacia la dichiarazione di agibilità, secondo le modalità previste dal successivo art. 18.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Art. 18 - Verifiche e adempimenti conseguenti ai procedimenti di SCIA, comunicazione e dichiarazione di agibilità

Le Amministrazioni competenti devono eseguire le verifiche sulle autocertificazioni e sulle dichiarazioni rese dall'interessato e dai suoi tecnici di fiducia e, eventualmente, adottare i provvedimenti di cui all'art. 19, commi 3 e seguenti, della legge n. 241/1990.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Nel caso di accertata carenza di conformità rispetto alle norme di legge, gli uffici cui compete la verifica delle dichiarazioni sono tenuti a procedere autonomamente all'emissione dei provvedimenti interdittivi o prescrittivi necessari in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, trasmettendo in via telematica al SUE ogni atto inerente il procedimento stesso; il SUE valuta gli effetti della comunicazione ai fini dell'emissione degli atti di propria competenza, ed inoltra ogni comunicazione a tutti gli Enti Terzi coinvolti nel procedimento.

In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti richiesti, l'Amministrazione competente:

- qualora sia possibile conformare alla normativa vigente l'intervento, emette un provvedimento prescrittivo affinché l'interessato provveda alle modifiche necessarie o ad acquisire i requisiti mancanti entro un termine fissato dall'Amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni;
- qualora non sia possibile conformare alla normativa vigente l'intervento, ovvero sia decorso infruttuosamente il termine all'uopo fissato, adotta motivati provvedimenti interdittivi, contenenti il divieto di effettuazione dell'intervento e l'ordine di rimozione di quanto eventualmente già realizzato.

I provvedimenti prescrittivi e interdittivi devono essere emessi entro 30 giorni dalla ricezione della pratica. È fatto comunque salvo il potere dell'Amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela. In tali casi, decorso il termine di 30 giorni dalla presentazione della DUAAP, all'Amministrazione è consentito emettere provvedimenti interdittivi solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante l'emissione di un provvedimento prescrittivo volto alla conformazione dell'attività alla normativa vigente.

In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, l'amministrazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti necessari.

Fatti salvi i casi di errore od omissione materiale suscettibili di correzione o di integrazione o di errori dovuti ad una diversa applicazione di norme non univocamente interpretabili, quando sia accertata la falsità delle dichiarazioni presentate nel corso del procedimento unico, gli atti sono trasmessi alla Procura della Repubblica, nonché all'ordine professionale cui eventualmente appartenga il soggetto che le ha sottoscritte. In ogni caso, la falsità delle dichiarazioni deve essere segnalata dall'ufficio comunale o dall'Amministrazione pubblica che ne rilevi la sussistenza, effettuando la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica, dandone contestuale notizia al SUE.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 19 – Efficacia Temporale e decadenza dei titoli abilitativi

Nei titoli abilitativi di concessione e autorizzazione edilizia devono essere indicati i termini di inizio e ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo mentre il termine per la fine dei lavori non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori.

L'inizio e la conclusione dei lavori devono essere comunicati al SUE, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 90 del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i..

Il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, qualora sopravvengano fatti estranei alla propria volontà, prima della scadenza dei termini di cui sopra, trasmette al SUE una richiesta di proroga che può essere concessa dal Dirigente con provvedimento motivato secondo quanto disposto dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001.

Decorsi i termini di cui sopra (comprensivi delle eventuali proroghe), il titolo abilitativo decade di diritto per la parte non eseguita.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata all'acquisizione di un nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

La SCIA è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, salvo che l'interessato non si impegni a comunicare in un momento successivo l'inizio dei lavori, comunque prima dell'inizio degli stessi. La SCIA ha validità temporale di tre anni a decorrere dalla data in cui il titolo abilitativo acquisisce efficacia. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova SCIA. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al SUE la data di ultimazione dei lavori.

Previa comunicazione del soggetto interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e ultimazione dei lavori, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati precedentemente al 22.6.2013, purchè i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto con i nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.

La concessione e l'autorizzazione edilizia decadono con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 20 – Accertamenti di conformità

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



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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.

Per ottenere la Concessione o l'autorizzazione in sanatoria, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, deve presentare apposita richiesta al SUE.

Nel caso di richiesta di concessione in sanatoria per opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità o nel caso di variazioni essenziali, la richiesta potrà essere presentata entro e non oltre i 90 gg dalla notifica dell'ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione di uso originaria, ai sensi dell'art. 6, comma 2, della L.R. n. 23/1985. Nel caso di variazioni non essenziali, l'istanza potrà essere presentata, ai sensi del comma 1 dell'art. 7 della L.R. n. 23/1985 entro il termine fissato dall'ordinanza di demolizione delle opere.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia; in caso di gratuità a norma di legge, il pagamento è dovuto in misura pari a quella che scaturisce dall'applicazione dei criteri ordinari di calcolo. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

Sulla richiesta di concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Qualora le opere realizzate in assenza del necessario titolo interessino beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, la concessione o autorizzazione in sanatoria potrà essere ottenuta solo nei casi previsti dai commi 4, 5 dell'art. 167 del medesimo decreto. L'istanza per l'accertamento di compatibilità paesaggistica dovrà essere presentata al SUE contestualmente alla richiesta di accertamento di conformità edilizia.

Art. 21 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA e accertamento di conformità

La realizzazione di interventi edilizi in assenza della o in difformità dalla SCIA comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Quando le opere realizzate in assenza di SCIA consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

10.329 euro. Qualora tali interventi siano eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

La SCIA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

Art. 22 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dall'autorizzazione edilizia

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 258,22 euro. Il calcolo del valore è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'articolo 7 della L.R. n. 23/1983.

In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi i cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa da 155,00 euro a 516,45 euro, quando l'autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di autorizzazione onerosa.

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 516,45 euro a 10.329,13 euro.

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.

Le sanzioni pecuniarie sopra indicate si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'amministrazione comunale,



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza dei vincoli insistenti sull'immobile.

Nel caso in cui le opere eseguite senza autorizzazione, che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, il dirigente del comune ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.