



Sardegna

L.R. 13-10-1998 n. 29

Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna.

Pubblicata nel B.U. Sardegna 19 ottobre 1998, n. 31.

Epigrafe

Art. 1 - Finalità.

Art. 2 - Definizione.

Art. 3 - Quadro degli interventi regionali.

Art. 4 - Strumenti comunali di intervento.

Art. 5 - Repertorio dei centri storici.

Art. 6 - Programmi pluriennali dei centri storici.

Art. 7 - Criteri per l'inserimento degli interventi di recupero nel programma pluriennale dei centri storici.

Art. 8 - Finanziamenti: oggetto e percentuali.

Art. 9 - Programmi integrati dei centri storici.

Art. 10 - Progetto operativo del programma integrato.

Art. 11 - Quadro finanziario del programma integrato.

Art. 12 - Normativa gestionale del programma integrato.

Art. 13 - Interventi di riqualificazione urbana.

Art. 14 - Recupero primario degli edifici dei centri storici.

Art. 15 - Incentivi al recupero secondario.

Art. 16 - Computo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 17 - Ammontare degli incentivi.

Art. 18 - Stato di attuazione e monitoraggio.

Art. 19 - Laboratori per il recupero dei centri storici.

Art. 20 - Norma finanziaria.

L.R. 13 ottobre 1998, n. 29 ⁽¹⁾.

Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna ⁽²⁾.

(1) Pubblicata nel B.U. Sardegna 19 ottobre 1998, n. 31.

(2) La definizione di centro storico di cui alla presente legge è estesa, ai sensi dell'art. 5, comma 16, L.R. 5 marzo 2008, n. 3, ai "centri matrice", così come individuati dal Piano paesaggistico regionale. Vedi, anche, la Delib.G.R. 17 dicembre 1999, n. 48/9. Con Delib.G.R. 13 novembre 2001, n. 38/19, sono state definite le percentuali di ripartizione degli strumenti comunali di intervento di cui alla presente legge. Con L.R. 28 ottobre 2002, n. 19 è stato disposto un ulteriore finanziamento della presente legge. Vedi, anche, la Delib.G.R. 10 dicembre 2002, n. 39/36. In deroga, alle disposizioni di cui alla presente legge vedi l'art. 2, comma 4, L.R. 24 febbraio 2006, n. 1, l'art. 12, comma 10, L.R. 29 maggio 2007, n. 2 e l'art. 3, comma 2, L.R. 8 febbraio 2013, n. 3.

Art. 1

Finalità.

1. La Regione autonoma della Sardegna, anche al fine della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali, considera di preminente interesse regionale il recupero, la riqualificazione e il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici minori e vi provvede rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali.

Art. 2

Definizione.

1. Si considerano centri storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali.

2. Appartiene a questa categoria ogni altra struttura insediativa, anche extra urbana, che costituisca eredità significativa di storia locale, qualora il recupero rientri nelle finalità di cui all'art. 1 della presente legge.

Art. 3*Quadro degli interventi regionali.***1. La Regione provvede:**

a) a istituire ed aggiornare il Repertorio regionale dei centri storici contenente l'elenco degli insediamenti suscettibili di tutela e valorizzazione;

b) a predisporre ed attuare il programma pluriennale dei centri storici, strumento attuativo della programmazione di settore contenente il finanziamento degli strumenti comunali di intervento.

Art. 4*Strumenti comunali di intervento.*

1. Gli strumenti di intervento nelle zone classificate A nei Comuni che, già provvisti di piani attuativi, siano inseriti nel Repertorio regionale, sono:

a) i programmi integrati dei centri storici; essi sono il principale strumento attraverso cui i Comuni intervengono sul tessuto urbanistico ed edilizio da risanare, tutelare e valorizzare e sono realizzati mediante progetti unitari;

b) interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi attraverso i piani del colore, dell'arredo urbano e dell'eliminazione delle barriere architettoniche; sono lo strumento alternativo per quei comuni che, in mancanza di programma integrato, intendano riqualificare e ammodernare le infrastrutture pubbliche e le urbanizzazioni primarie, con particolare riferimento ai problemi della mobilità e dei parcheggi, completando gli interventi di recupero primario già realizzati dai privati;

c) interventi di recupero primario delle singole unità immobiliari; sono quegli interventi che, finalizzati al recupero della funzionalità e del decoro degli edifici privati, sono finanziati dal Comune sulla base di trasferimenti di risorse da parte della Regione ⁽³⁾.

1-bis. I comuni non provvisti di piani attuativi possono richiedere l'inserimento nel Repertorio regionale solamente qualora, per gli

interventi nelle zone classificate A, redigano programmi integrati dei centri storici, secondo i contenuti e le procedure stabilite dall'art. 10. Tali comuni beneficiano dei finanziamenti previsti dalla presente legge esclusivamente per l'attuazione dei programmi integrati dei centri storici ⁽⁴⁾.

1-ter. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore degli enti locali finanze ed urbanistica, stabilisce l'entità delle percentuali di finanziamento degli strumenti comunali di intervento, tenendo conto che ai programmi integrati deve essere riservata una percentuale di provvidenze non inferiore al 50 per cento degli stanziamenti di bilancio e che ai piani di riqualificazione urbana deve essere riservata una percentuale di provvidenze non inferiore al 20 per cento degli stanziamenti di bilancio ⁽⁵⁾.

(3) Lettera così modificata dall'art. 15, primo comma, lett. a), L.R. 18 gennaio 1999, n. 1.

(4) Comma aggiunto dall'art. 2, L.R. 17 novembre 2000, n. 23.

(5) Comma aggiunto dall'art. 2, L.R. 17 novembre 2000, n. 23.

Art. 5

Repertorio dei centri storici.

1. È istituito il Repertorio regionale dei centri storici con decreto dell'Assessore regionale competente in materia urbanistica.

2. Il Repertorio costituisce il quadro generale di riferimento per gli atti di programmazione regionale di settore. Nel repertorio vengono iscritti i comuni che abbiano nel loro territorio presenze significative delle collettività locali dal punto di vista storico, culturale ed ambientale ⁽⁶⁾.

3. Per l'inserimento nel Repertorio i comuni devono presentare all'Assessorato regionale competente in materia urbanistica, entro il 31 marzo, apposita istanza corredata di:

a) delibera consiliare dalla quale risulti la volontà dell'ente all'iscrizione nel Repertorio;

b) adeguata documentazione che attesti, a seguito del confronto fra i catasti storici antecedenti l'anno 1940, l'esistenza di un tessuto urbano consolidato, sostanzialmente invariato e l'esistenza di un patrimonio edilizio formato da tipologie caratterizzanti l'insediamento storico per le caratteristiche costruttive e tecnologiche, nonché per gli elementi architettonici;

c) estratto dello strumento urbanistico vigente e dei piani attuativi, contenenti la perimetrazione dell'area urbana considerata ovvero elaborato grafico con la perimetrazione dell'area sottoposta a programma integrato, qualora quest'ultimo abbia i contenuti di piano attuativo ⁽⁷⁾.

4. ... ⁽⁸⁾.

5. ... ⁽⁹⁾.

6. In sede di prima applicazione sono inseriti nel Repertorio i Comuni che abbiano centri storici vincolati ai sensi della [legge 29 giugno 1939, n. 1497](#), i Comuni che abbiano agglomerati urbani, già identificati come zone A dagli strumenti urbanistici vigenti, per i quali le amministrazioni comunali, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, presentino domanda di inserimento corredata da:

a) perimetrazione dell'area considerata;

b) relazione sulle caratteristiche urbanistiche, tipologiche, storiche, culturali, sociali, economiche e sulle tecniche costruttive dell'area urbana considerata;

c) estratto dello strumento urbanistico vigente e dei piani attuativi.

⁽⁶⁾ Gli attuali commi 2 e 3 così sostituiscono gli originali commi 2, 3, 4 e 5 per effetto dell'[art. 3, L.R. 17 novembre 2000, n. 23](#). Il testo dei commi sostituiti era il seguente: «2. Il Repertorio costituisce il quadro generale di riferimento per gli atti di programmazione regionale di settore. Esso contiene i Comuni che sono caratterizzati dalla presenza di complessi edilizi e di zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, valore culturale e ambientale, connotazione tipologica o aggregazione e pertanto destinatari delle risorse regionali finalizzate al recupero urbanistico ed edilizio.

3. I Comuni formulano, entro il 31 marzo di ogni anno, la richiesta di inserimento dei propri abitati nel Repertorio, mediante delibera approvata dai consigli comunali. Tale delibera, corredata da adeguati allegati tecnici che documentino la sussistenza dei requisiti, è inviata all'Assessore regionale dell'urbanistica che, previo accertamento della sussistenza degli stessi requisiti, ne dispone l'inserimento nel Repertorio.

4. Il Repertorio è tenuto presso l'Assessorato regionale dell'urbanistica.

5. I requisiti per l'inserimento dei Comuni nel Repertorio sono costituiti dalla sussistenza di:

a) un patrimonio edilizio-urbanistico consolidato e perimetrato in base al confronto tra i catasti storici antecedenti l'anno 1940 in cui sia riconoscibile allo stato attuale:

1) un tessuto urbanistico connettivo, costituito da vie, piazze, spazi pubblici e isolati, sostanzialmente invariato;

2) un patrimonio edilizio prevalentemente formato da tipologie edilizie caratterizzanti l'insediamento storico;

b) caratteristiche costruttive e tecnologiche prevalentemente omogenee;

c) elementi architettonici omogenei e diffusi;

d) estratto dello strumento urbanistico vigente e dei piani attuativi, contenenti la perimetrazione dell'area urbana considerata.».

(7) Gli attuali commi 2 e 3 così sostituiscono gli originali commi 2, 3, 4 e 5 per effetto dell'*art. 3, L.R. 17 novembre 2000, n. 23*. Il testo dei commi sostituiti era il seguente: «2. Il Repertorio costituisce il quadro generale di riferimento per gli atti di programmazione regionale di settore. Esso contiene i Comuni che sono caratterizzati dalla presenza di complessi edilizi e di zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, valore culturale e ambientale, connotazione tipologica o aggregazione e pertanto destinatari delle risorse regionali finalizzate al recupero urbanistico ed edilizio.

3. I Comuni formulano, entro il 31 marzo di ogni anno, la richiesta di inserimento dei propri abitati nel Repertorio, mediante delibera approvata dai consigli comunali. Tale delibera, corredata da adeguati allegati tecnici che documentino la sussistenza dei requisiti, è inviata all'Assessore regionale dell'urbanistica che, previo accertamento della sussistenza degli stessi requisiti, ne dispone l'inserimento nel Repertorio.

4. Il Repertorio è tenuto presso l'Assessorato regionale dell'urbanistica.

5. I requisiti per l'inserimento dei Comuni nel Repertorio sono costituiti dalla sussistenza di:

a) un patrimonio edilizio-urbanistico consolidato e perimetrato in base al confronto tra i catasti storici antecedenti l'anno 1940 in cui sia riconoscibile allo stato attuale:

- 1) un tessuto urbanistico connettivo, costituito da vie, piazze, spazi pubblici e isolati, sostanzialmente invariato;
- 2) un patrimonio edilizio prevalentemente formato da tipologie edilizie caratterizzanti l'insediamento storico;
- b) caratteristiche costruttive e tecnologiche prevalentemente omogenee;
- c) elementi architettonici omogenei e diffusi;
- d) estratto dello strumento urbanistico vigente e dei piani attuativi, contenenti la perimetrazione dell'area urbana considerata.».

(8) Gli attuali commi 2 e 3 così sostituiscono gli originali commi 2, 3, 4 e 5 per effetto dell'*art. 3, L.R. 17 novembre 2000, n. 23*. Il testo dei commi sostituiti era il seguente: «2. Il Repertorio costituisce il quadro generale di riferimento per gli atti di programmazione regionale di settore. Esso contiene i Comuni che sono caratterizzati dalla presenza di complessi edilizi e di zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, valore culturale e ambientale, connotazione tipologica o aggregazione e pertanto destinatari delle risorse regionali finalizzate al recupero urbanistico ed edilizio.

3. I Comuni formulano, entro il 31 marzo di ogni anno, la richiesta di inserimento dei propri abitati nel Repertorio, mediante delibera approvata dai consigli comunali. Tale delibera, corredata da adeguati allegati tecnici che documentino la sussistenza dei requisiti, è inviata all'Assessore regionale dell'urbanistica che, previo accertamento della sussistenza degli stessi requisiti, ne dispone l'inserimento nel Repertorio.

4. Il Repertorio è tenuto presso l'Assessorato regionale dell'urbanistica.

5. I requisiti per l'inserimento dei Comuni nel Repertorio sono costituiti dalla sussistenza di:

a) un patrimonio edilizio-urbanistico consolidato e perimetrato in base al confronto tra i catasti storici antecedenti l'anno 1940 in cui sia riconoscibile allo stato attuale:

- 1) un tessuto urbanistico connettivo, costituito da vie, piazze, spazi pubblici e isolati, sostanzialmente invariato;
- 2) un patrimonio edilizio prevalentemente formato da tipologie edilizie caratterizzanti l'insediamento storico;
- b) caratteristiche costruttive e tecnologiche prevalentemente omogenee;

c) elementi architettonici omogenei e diffusi;

d) estratto dello strumento urbanistico vigente e dei piani attuativi, contenenti la perimetrazione dell'area urbana considerata.».

(9) Gli attuali commi 2 e 3 così sostituiscono gli originali commi 2, 3, 4 e 5 per effetto dell'*art. 3, L.R. 17 novembre 2000, n. 23*. Il testo dei commi sostituiti era il seguente: «2. Il Repertorio costituisce il quadro generale di riferimento per gli atti di programmazione regionale di settore. Esso contiene i Comuni che sono caratterizzati dalla presenza di complessi edilizi e di zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, valore culturale e ambientale, connotazione tipologica o aggregazione e pertanto destinatari delle risorse regionali finalizzate al recupero urbanistico ed edilizio.

3. I Comuni formulano, entro il 31 marzo di ogni anno, la richiesta di inserimento dei propri abitati nel Repertorio, mediante delibera approvata dai consigli comunali. Tale delibera, corredata da adeguati allegati tecnici che documentino la sussistenza dei requisiti, è inviata all'Assessore regionale dell'urbanistica che, previo accertamento della sussistenza degli stessi requisiti, ne dispone l'inserimento nel Repertorio.

4. Il Repertorio è tenuto presso l'Assessorato regionale dell'urbanistica.

5. I requisiti per l'inserimento dei Comuni nel Repertorio sono costituiti dalla sussistenza di:

a) un patrimonio edilizio-urbanistico consolidato e perimetrato in base al confronto tra i catasti storici antecedenti l'anno 1940 in cui sia riconoscibile allo stato attuale:

1) un tessuto urbanistico connettivo, costituito da vie, piazze, spazi pubblici e isolati, sostanzialmente invariato;

2) un patrimonio edilizio prevalentemente formato da tipologie edilizie caratterizzanti l'insediamento storico;

b) caratteristiche costruttive e tecnologiche prevalentemente omogenee;

c) elementi architettonici omogenei e diffusi;

d) estratto dello strumento urbanistico vigente e dei piani attuativi, contenenti la perimetrazione dell'area urbana considerata.».

Art. 6*Programmi pluriennali dei centri storici.*

1. L'Assessorato dell'urbanistica, coerentemente con gli obbiettivi della programmazione generale, provvede alla predisposizione e all'aggiornamento annuale del programma pluriennale dei centri storici. Esso costituisce il quadro di riferimento complessivo ed unitario degli interventi regionali di settore e contiene:

- a) gli obbiettivi, i criteri e le priorità seguiti nella redazione;
- b) l'elenco dei programmi integrati dei centri storici e degli interventi di riqualificazione che si intendono finanziare;
- c) il quadro generale delle risorse disponibili e le cadenze temporali degli strumenti di intervento di cui all'art. 7.

1-bis. Nella redazione del piano pluriennale regionale dei centri storici è assicurata la riserva a favore dei piccoli comuni, come definiti dalla legge regionale, non inferiore al quaranta per cento delle risorse stanziare ⁽¹⁰⁾.

2. I programmi pluriennali dei centri storici e i relativi aggiornamenti annuali possono essere integrati con gli interventi previsti nei programmi di edilizia residenziale, sovvenzionata e agevolata, e di opere pubbliche predisposti dall'Assessorato dei lavori pubblici, con i programmi dell'Assessorato della pubblica istruzione riguardanti il patrimonio culturale e con altri interventi e programmi aventi finalità analoghe.

3. I programmi pluriennali dei centri storici e i relativi aggiornamenti annuali sono approvati dalla Giunta regionale entro il 30 settembre di ogni anno, su proposta dell'Assessore dell'urbanistica, e allegati al programma pluriennale regionale. Le risorse stanziare sono territorialmente ripartite sulla base delle percentuali fissate per le aree programma. In sede di prima applicazione il programma pluriennale è predisposto entro 60 giorni dalla pubblicazione della presente legge.

4. Dopo l'approvazione del programma pluriennale dei centri storici, la Regione provvede all'effettiva erogazione dei contributi ai Comuni. Gli interventi previsti devono essere iniziati, a pena di revoca del finanziamento, entro 12 mesi dai provvedimenti regionali di trasferimento dei fondi ai Comuni. Su motivata richiesta del comune, l'Assessorato regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, può disporre la proroga di tale termine fino ad un periodo massimo di diciotto mesi ⁽¹¹⁾.

(10) Comma aggiunto dall'art. 25, L.R. 2 agosto 2005, n. 12.

(11) Il secondo periodo è stato aggiunto dall'*art. 16, comma 10, L.R. 22 aprile 2002, n. 7*.

Art. 7

Criteri per l'inserimento degli interventi di recupero nel programma pluriennale dei centri storici.

1. La Regione provvede all'inserimento degli interventi di recupero di cui agli articoli 9 e 13 nel programma di spesa pluriennale, tenendo conto della qualità dei medesimi, secondo gli elementi sotto specificati:

a) per i programmi integrati:

1) il valore complessivo dell'intervento nell'ambito del tessuto urbano di cui è parte integrante con inquadramento del sistema delle urbanizzazioni e dimostrazione del miglioramento della qualità urbanistica dell'insediamento;

2) gli interventi significativi di recupero edilizio di aree ed immobili pubblici e privati;

3) l'urgenza del recupero legata allo stato di degrado degli immobili e al fabbisogno abitativo;

4) l'ammontare delle risorse finanziarie integrative per la realizzazione degli interventi;

5) le qualità dei risultati rispetto ai costi, risparmio energetico, eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e negli spazi urbani;

6) le soluzioni proposte per risolvere i problemi legati alla mobilità e ai parcheggi;

b) per i piani di riqualificazione urbana:

1) il valore complessivo dell'intervento nell'ambito del tessuto urbano di cui è parte integrante, con inquadramento del sistema delle urbanizzazioni;

2) l'urgenza del recupero delle infrastrutture pubbliche in relazione ai nuclei familiari serviti;

3) le soluzioni proposte per risolvere i problemi legati alla mobilità e ai parcheggi;

4) l'ammontare delle risorse finanziarie integrative, messe a disposizione dal Comune, per la realizzazione degli interventi.

2. Per gli interventi di cui all'articolo 14 la Regione dispone dando la precedenza agli interventi su immobili inclusi in un programma integrato, secondariamente agli interventi su immobili inclusi in un piano di riqualificazione urbana, infine a quelli su immobili non ricompresi nei piani anzidetti ⁽¹²⁾.

(12) Articolo così sostituito dall'*art. 4, L.R. 17 novembre 2000, n. 23*. Il testo originario era il seguente: «Art. 7. Criteri per la predisposizione del programma pluriennale dei centri storici. 1. La Regione, ai fini dell'inserimento dei programmi integrati nel programma pluriennale e del loro finanziamento, applica i seguenti criteri:

- a) valore complessivo dell'intervento nell'ambito del tessuto urbano di cui è parte integrante, con inquadramento del sistema delle urbanizzazioni e dimostrazione del miglioramento della qualità urbanistica dell'insediamento;
- b) interventi significativi di recupero edilizio di aree ed immobili pubblici e privati;
- c) urgenza del recupero legata allo stato di degrado degli immobili e al fabbisogno abitativo;
- d) ammontare delle risorse finanziarie integrative per la realizzazione degli interventi;
- e) qualità dei risultati rispetto ai costi, risparmio energetico, eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e negli spazi urbani;
- f) soluzioni proposte per risolvere i problemi legati alla mobilità e ai parcheggi.

2. La Regione, ai fini dell'inserimento degli interventi di riqualificazione urbana nel programma pluriennale e del loro finanziamento, applica i seguenti criteri:

- a) valore complessivo dell'intervento nell'ambito del tessuto urbano di cui è parte integrante, con inquadramento del sistema delle urbanizzazioni;
- b) urgenza del recupero delle infrastrutture pubbliche in relazione ai nuclei familiari serviti;
- c) soluzioni proposte per risolvere i problemi legati alla mobilità e ai parcheggi;
- d) ammontare delle risorse finanziarie integrative, messe a disposizione dal Comune, per la realizzazione degli interventi.

3. La Regione, ai fini dei trasferimenti ai Comuni delle risorse per l'attribuzione dei contributi ai privati per la realizzazione degli interventi di recupero primario, applica i seguenti criteri di priorità:

- a) trasferimenti ai Comuni che abbiano redatto il programma integrato del centro storico;
- b) trasferimenti ai Comuni che abbiano redatto il piano degli interventi di riqualificazione urbana;
- c) trasferimenti ai Comuni privi di tali atti.».

Art. 8

Finanziamenti: oggetto e percentuali.

1. Nei programmi integrati sono finanziabili le opere infrastrutturali pubbliche fino al 90 per cento delle spese a carico del Comune, con esclusione dei costi per l'acquisizione delle aree e degli immobili.

2. Nei piani di riqualificazione urbana sono finanziabili le opere infrastrutturali pubbliche fino al 60 per cento delle spese a carico del Comune, con esclusione dei costi per l'acquisizione delle aree e degli immobili.

3. Negli interventi di recupero primario del patrimonio edilizio sono finanziabili:

a) il restauro delle coperture, dei prospetti e delle relative fondazioni fino al 60 per cento della spesa complessiva;

b) il restauro e l'adeguamento degli elementi di comunicazione verticali e orizzontali, nonché degli spazi collettivi interni all'edificio e degli impianti fino al 20 per cento della spesa complessiva ⁽¹³⁾.

(13) Articolo così sostituito dall'*art. 5, L.R. 17 novembre 2000, n. 23*. Il testo originario era così formulato: «Art. 8. Criteri di ripartizione. 1. La Regione, ai fini del trasferimento ai Comuni delle risorse finanziarie per l'attuazione delle opere la cui realizzazione è prevista dagli strumenti comunali di intervento sui centri storici, applica i seguenti criteri di priorità:

a) trasferimenti ai Comuni che abbiano redatto il programma integrato del centro storico;

b) trasferimenti ai Comuni che abbiano redatto il piano degli interventi di riqualificazione urbana;

c) trasferimenti ai Comuni privi di tali atti.

2. Per la realizzazione delle opere infrastrutturali pubbliche, previste dagli strumenti comunali di intervento sui centri storici, si applicano i seguenti criteri:

a) finanziamento pari al 90% della spesa ammissibile per le opere previste dai programmi integrati dei centri storici;

b) finanziamento pari al 60% della spesa ammissibile per le opere previste dagli interventi di riqualificazione urbana.».

Art. 9

Programmi integrati dei centri storici.

1. I programmi integrati dei centri storici, realizzati mediante progetti unitari, sono da considerarsi, ai soli fini dell'applicazione della presente legge, piani attuativi e sono caratterizzati da:

a) dimensione che incida sulla riorganizzazione urbanistica dei centri storici;

b) presenza di pluralità di funzioni;

c) integrazione di diverse tipologie di intervento, comprese le opere di urbanizzazione;

d) concorso di più operatori pubblici e privati;

e) pluralità di risorse finanziarie pubbliche e private ⁽¹⁴⁾.

2. I programmi integrati, sia di iniziativa pubblica che privata, devono prevedere la destinazione a funzioni residenziali di una quota non inferiore al 60% del volume degli immobili interessati dal programma di recupero, e devono contenere:

a) la relazione illustrativa del programma;

b) il progetto operativo;

c) il quadro finanziario;

d) la normativa gestionale.

3. [I Comuni adottano, con deliberazione consiliare, i programmi integrati e li depositano, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per trenta giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno di affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi trenta

giorni gli interessati possono presentare osservazioni o opposizioni] ⁽¹⁵⁾.

4. Il Comune procedente, qualora debba acquisire intese, concerti, nullaosta o assensi comunque denominati di altre pubbliche amministrazioni, indice, ai sensi dell'*art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241*, così come modificato e integrato dall'*art. 17 della legge 5 maggio 1997, n. 127*, una conferenza di servizi.

5. I programmi integrati sono approvati dai consigli comunali e trasmessi all'Assessorato dell'urbanistica entro il 31 marzo di ogni anno, per l'inserimento nel programma pluriennale dei centri storici al fine del finanziamento totale o parziale degli interventi in essi previsti.

6. L'Assessorato dell'urbanistica, valutata la rispondenza con le disposizioni della presente legge, entro i successivi 60 giorni, provvede all'inserimento dei programmi integrati nel programma pluriennale dei centri storici.

7. Qualora per la predisposizione dei programmi integrati sia necessaria l'elaborazione di strumenti urbanistici attuativi o di varianti, questi possono essere adottati e approvati dai consigli comunali contestualmente ai programmi integrati, con le stesse procedure e modalità di cui all'*articolo 20 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45*, con riduzione dei termini rispettivamente da 15 a 7 giorni e da 30 a 15 giorni ⁽¹⁶⁾.

8. Il comma 2 dell'*art. 3 della legge regionale 1° luglio 1991, n. 20*, è abrogato.

(14) Comma così sostituito dall'*art. 6, comma 1, L.R. 17 novembre 2000, n. 23*. Il testo originario così recitava: «1. I programmi integrati dei centri storici sono caratterizzati da:

- a) dimensione adeguata ad incidere sulla riorganizzazione urbanistica dei centri storici;
- b) presenza di pluralità di funzioni;
- c) l'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione;
- d) concorso di più operatori pubblici e privati;
- e) pluralità di risorse finanziarie pubbliche e private.».

(15) Comma abrogato dall'*art. 15, primo comma, lett. b), L.R. 18 gennaio 1999, n. 1*.

(16) Comma così sostituito dall'[art. 6, comma 2, L.R. 17 novembre 2000, n. 23](#). Il testo precedente era così formulato: «7. Qualora per la predisposizione dei Programmi integrati sia necessaria l'elaborazione di strumenti urbanistici attuativi o di varianti, questi possono essere adottati e approvati dai consigli comunali contestualmente ai programmi, con le stesse procedure e modalità di cui agli [articoli 20 e 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45](#).».

Art. 10

Progetto operativo del programma integrato.

1. Il progetto operativo del programma integrato deve contenere:

- a) estratto dello strumento urbanistico vigente;
- b) elaborati di analisi conoscitiva con descrizione:
 - 1) della consistenza, della destinazione d'uso, della proprietà e dello stato degli immobili;
 - 2) del numero e della consistenza dei nuclei familiari interessati dal programma integrato e con l'indicazione delle modalità di alloggiamento temporaneo e della definitiva sistemazione;
- c) dati storici e ambientali rilevanti ai fini dell'intervento;
- d) elaborati grafici riferiti alla dimensione urbana interessata ⁽¹⁷⁾;
- e) dichiarazione irrevocabile di assenso dei proprietari relativa ai contenuti del programma, per gli immobili che non siano di proprietà comunale;
- f) elenchi catastali degli immobili oggetto del programma;
- g) elaborato plani-volumetrico in scala 1:1000 e progetto di massima in scala non inferiore a 1:200 ⁽¹⁸⁾;
- h) indicazione dei pareri previsti, qualora gli interventi del programma integrato interessino immobili o aree sottoposti a vincoli;
- i) individuazione delle opere di adeguamento delle urbanizzazioni primarie, degli interventi di riqualificazione dei servizi delle aree verdi e delle aree pubbliche.

1-bis. Qualora il programma integrato abbia valenza di piano attuativo, oltre agli elaborati di cui al precedente comma 1,

relativamente a tutti gli immobili all'interno dell'area considerata, deve contenere:

- a) la delimitazione delle aree interessate e degli spazi riservati ad opere ed impianti pubblici;
- b) le masse e le altezze delle costruzioni con individuazione delle unità minime di intervento;
- c) la definizione e l'individuazione delle categorie d'intervento;
- d) gli elaborati grafici in scala compresa, fra 1:200 e 1:500, indicanti i profili altimetrici, i tipi architettonici degli edifici, le sezioni delle sedi stradali e le sistemazioni a verde o zone speciali;
- e) l'indicazione delle destinazioni d'uso delle opere da convenzionare o soggette ad espropriazione con relativi elenchi catastali;
- f) le norme tecniche d'attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;
- g) l'individuazione dei manufatti e dei complessi d'importanza storico-artistica ed ambientale da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;
- h) il quadro finanziario contenente il costo complessivo delle opere incluse nel piano e l'indicazione dei finanziamenti per la realizzazione delle medesime, inclusi gli oneri a carico del Comune ⁽¹⁹⁾.

(17) Lettera così modificata dall'*art. 15, primo comma, lett. c), L.R. 18 gennaio 1999, n. 1*.

(18) Lettera così modificata dall'*art. 15, primo comma, lett. c), L.R. 18 gennaio 1999, n. 1*.

(19) Comma aggiunto dall'*art. 7, L.R. 17 novembre 2000, n. 23*.

Art. 11

Quadro finanziario del programma integrato.

1. Il quadro finanziario del programma integrato deve indicare analiticamente:

- a) la capacità di investimento sia dei soggetti privati che dei soggetti pubblici;

b) gli interventi da realizzare utilizzando le agevolazioni e le sovvenzioni pubbliche ordinarie e straordinarie disponibili per le concorrenti finalità;

c) il quadro riassuntivo generale delle risorse preventivate per l'attuazione del programma integrato.

Art. 12

Normativa gestionale del programma integrato.

1. La normativa gestionale del programma integrato deve contenere:

a) la disciplina dei rapporti tra i soggetti attuatori ed il Comune e gli eventuali altri partecipanti al programma;

b) l'indicazione delle necessarie convenzioni tra Comune e soggetti attuatori;

c) l'indicazione degli atti costitutivi di eventuali società a capitale misto pubblico e privato;

d) l'indicazione delle soluzioni previste per la problematica connessa alla mobilità temporanea dei soggetti occupanti gli immobili interessati dagli interventi.

2. I soggetti attuatori sono:

a) i Comuni, gli IACP ed altri enti pubblici;

b) cooperative di abitazione a proprietà individuale e proprietà indivisa e loro consorzi e cooperative di produzione e servizi;

c) imprese di costruzione e di servizi e loro consorzi;

d) privati che intendono recuperare immobili di loro proprietà.

3. Le convenzioni, di cui alla lettera b) del comma 1, devono in ogni caso contenere le soluzioni dei problemi di cui alla lettera d) dello stesso comma.

Art. 13

Interventi di riqualificazione urbana.

1. Il piano degli interventi di riqualificazione urbana e di adeguamento dell'urbanizzazione primaria e dei servizi è adottato dal Comune con deliberazione consiliare. [Esso è depositato, con i relativi allegati, nella segreteria comunale per trenta giorni consecutivi, decorrenti dal primo giorno di affissione all'albo pretorio del relativo avviso, affinché chiunque ne abbia interesse possa prenderne visione; nei successivi 30 giorni gli interessati possono presentare osservazioni o opposizioni] ⁽²⁰⁾.

2. Il piano deve contenere:

a) lo stralcio del piano attuativo vigente;

b) la relazione tecnico-illustrativa nella quale siano evidenziati l'elenco puntuale delle opere previste, le proprietà interessate, gli immobili serviti, il numero degli abitanti insediati nelle zone da recuperare e il totale dei residenti;

c) il programma dettagliato di attuazione degli interventi;

d) lo schema plani-volumetrico su scala non inferiore a 1:500;

e) il quadro finanziario con l'indicazione del cofinanziamento comunale e delibera d'impegno;

f) il piano della mobilità e dei parcheggi.

3. Il piano degli interventi di riqualificazione urbana è approvato dal consiglio comunale e trasmesso all'Assessorato dell'urbanistica entro il 31 marzo di ogni anno per l'inserimento nel programma pluriennale dei centri storici al fine del finanziamento totale o parziale degli interventi in esso previsti.

4. L'Assessorato dell'urbanistica, valutata la rispondenza con le disposizioni della presente legge, entro i successivi 60 giorni, provvede all'inserimento del piano di riqualificazione nel programma pluriennale dei centri storici.

(20) Periodo abrogato dall'*art. 15, primo comma, lett. d), L.R. 18 gennaio 1999, n. 1.*

(giurisprudenza)

Art. 14

Recupero primario degli edifici dei centri storici.

1. La Regione partecipa al recupero del patrimonio edilizio storico contribuendo, secondo quanto previsto al comma 3 dell'articolo 8,

alle spese sostenute dai soggetti pubblici o privati per gli interventi di recupero primario.

Il recupero primario consiste nell'insieme di opere volte al recupero dell'immobile dal punto di vista statico, igienico, funzionale ed estetico.

2. Sono attribuite ai comuni le funzioni relative alla concessione, liquidazione ed eventuale revoca dei contributi per gli interventi di recupero primario.

3. L'istanza di finanziamento deve essere presentata al Comune in cui si trova l'immobile e deve contenere:

a) la relazione tecnica che descriva, anche mediante documentazione fotografica, lo stato di degrado dell'edificio sotto gli aspetti sopra specificati;

b) il progetto preliminare dell'intervento di recupero;

c) il computo metrico estimativo delle opere finanziate, basato sul prezziario regionale delle opere pubbliche o sui prezzi medi di mercato qualora da questo non previsto.

4. Il Comune, dopo aver verificato che i progetti edilizi configurino un intervento di recupero primario e siano conformi alle norme urbanistico-edilizie, trasmette all'Assessorato regionale competente in materia urbanistica, entro il 31 marzo, l'istanza complessiva di finanziamento, corredata del quadro riepilogativo degli interventi e della cartografia che localizza gli immobili da recuperare.

5. I contributi vengono assegnati al Comune, che li eroga ai soggetti beneficiari al momento del rilascio del provvedimento di autorizzazione all'esecuzione dei lavori.

6. Le somme di cui al comma 5, se richiesto dai soggetti beneficiari, possono essere erogate ad ultimazione dei lavori autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dai commi successivi.

7. Le somme sono erogate, previa presentazione di polizza fideiussoria, a favore dei soggetti attuatori, sulla base di uno schema-tipo approvato dall'Assessore regionale dell'urbanistica. Nel caso di proprietà condominiali provvede all'erogazione ai singoli condomini sulla base delle rispettive quote di proprietà. In tutti i casi, l'erogazione è subordinata alla stipula di apposita convenzione con il Comune di appartenenza, contenente la sottoscrizione da parte dei soggetti beneficiari, degli obblighi concernenti l'utilizzazione delle provvidenze per le opere di recupero primario.

8. Le spese effettuate per la realizzazione delle opere finanziate devono essere documentate con fatture quietanzate ed esibite all'amministrazione comunale al momento della verifica da parte di questa della conformità dei lavori al progetto assentito.

9. Le provvidenze in argomento dovranno essere restituite allorché il beneficiario non realizzi l'intervento di recupero nel suo complesso entro 3 anni dal rilascio del provvedimento di autorizzazione, oppure lo esegua parzialmente o in difformità dal progetto assentito. Dovranno, altresì, essere restituite le somme risultanti in eccesso rispetto alle spese effettivamente sostenute.

10. Gli interventi di recupero concernenti immobili vincolati ai sensi della [legge 1° giugno 1939, n. 1089](#), o situati in aree vincolate ai sensi della [legge 29 giugno 1939, n. 1497](#), possono beneficiare dei finanziamenti anche in assenza del piano attuativo, purché le opere rientrino fra le tipologie di cui alle lettere a), b) c) dell'articolo 31 della legge 5 dicembre 1978, n. 457, ed abbiano avuto il nullaosta dell'autorità competente alla tutela del vincolo.

11. I contributi di cui al presente articolo sono cumulabili con le provvidenze previste da leggi nazionali e dalle leggi regionali in materia di recupero secondario e di contenimento dei consumi energetici.

12. La concessione di contributi per il recupero primario degli edifici dei centri storici è destinata esclusivamente ai Comuni beneficiari dei finanziamenti inseriti nel Repertorio regionale dei centri storici ⁽²¹⁾.

(21) Il presente articolo, già modificato dall'[art. 15, primo comma, lett. e\), L.R. 18 gennaio 1999, n. 1](#), è stato poi così sostituito dall'[art. 8, L.R. 17 novembre 2000, n. 23](#). Il testo precedente era il seguente: «Art. 14. Recupero primario degli edifici dei centri storici. 1. Al fine del recupero primario del patrimonio edilizio dei centri storici, la Regione, in attuazione ed integrazione di quanto disposto dall'[art. 12 della legge 17 febbraio 1992, n. 179](#), concede contributi in conto capitale a favore di proprietari singoli (persone fisiche o giuridiche) o riuniti in consorzio, di cooperative edilizie, ai condomini o loro consorzi e ai consorzi tra i primi e i secondi, eventualmente anche obbligatori, per incentivare gli interventi di recupero nei centri storici.

2. Per recupero primario si intende il recupero della funzionalità e del decoro dell'edificio. Esso interessa il consolidamento statico ed il risanamento igienico delle strutture portanti orizzontali e verticali, comprese le fondazioni, il restauro dei prospetti, delle coperture, e delle ricoperture esterne; il restauro o l'adeguamento degli elementi di comunicazione orizzontale e verticale, degli spazi collettivi e degli impianti, compresi gli allacciamenti.

3. Sono attribuite ai Comuni le funzioni relative alla concessione, liquidazione ed eventuale revoca dei contributi di cui al presente articolo. I contributi a fondo perduto, finalizzati al recupero primario, sono concessi nel modo seguente:

a) per il restauro dei prospetti, fino ad un massimo del 60 per cento della spesa complessiva;

b) per il restauro delle coperture e delle ricoperture esterne, fino ad un massimo del 60 per cento della spesa complessiva;

c) per il restauro o l'adeguamento degli elementi di comunicazione verticali e orizzontali, degli spazi collettivi e degli impianti, fino ad un massimo del 20 per cento della spesa complessiva.

4. Le spese per il recupero primario devono risultare da relazione tecnica, da descrizione particolareggiata delle opere da eseguire e da computo metrico estimativo. I massimali di spesa per le singole categorie di opere sono determinati sulla base del prezziario regionale delle opere pubbliche.

5. Ai fini del collaudo finale da parte del comune, le spese effettuate sono rendicontate e documentate con contratto e relativa fattura quietanzata.

6. Le somme sono erogate, a favore dei soggetti attuatori, sulla base di uno schema-tipo approvato dall'Assessore regionale dell'urbanistica. Nel caso di proprietà condominiali si provvede all'erogazione ai singoli condomini sulla base delle rispettive quote di proprietà. In tutti i casi, l'erogazione è subordinata alla stipula di apposita convenzione con il comune di appartenenza, contenente la sottoscrizione, da parte dei soggetti beneficiari, degli obblighi concernenti l'utilizzazione delle provvidenze per le opere di recupero primario.

7. I contributi di cui al presente articolo sono cumulabili con le provvidenze previste da leggi nazionali e dalle leggi regionali in materia di recupero secondario e di contenimento dei consumi energetici.

8. La concessione di contributi per il recupero primario degli edifici dei centri storici è destinata esclusivamente ai Comuni beneficiari dei finanziamenti inseriti nell'annualità in corso del programma pluriennale dei centri storici.

9. La concessione dei contributi previsti dal presente articolo può essere subordinata, per gli immobili di particolare pregio artistico e storico che per originaria destinazione erano di uso o fruibilità pubblica, a vincoli di fruizione pubblica dell'immobile recuperato o di sue parti.».

Art. 15*Incentivi al recupero secondario.*

1. In deroga all'[art. 10 della legge regionale 8 luglio 1993, n. 29](#), che ha modificato la [legge regionale 30 dicembre 1985, n. 32](#) (Fondo per l'edilizia abitativa), le limitazioni di reddito non si applicano per gli interventi di acquisto, ristrutturazione e recupero della prima abitazione sita nelle zone classificate A dei Comuni ricompresi nel Repertorio regionale dei centri storici.

1-bis. In deroga all'[articolo 10 della legge regionale 8 luglio 1993, n. 29](#) (Modifiche alla legge regionale sul fondo per l'edilizia abitativa) per gli interventi di acquisto, ristrutturazione e recupero delle abitazioni situate nelle zone A dei piccoli comuni come definiti dalla legge regionale, non si applicano le limitazioni di reddito previste per l'accesso ai mutui agevolati. Qualora i richiedenti siano emigrati possono accedere al beneficio anche se titolari, essi stessi o i membri del proprio nucleo familiare, di diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di non più di un altro alloggio, purché situato in comune diverso ⁽²²⁾.

2. I contributi in conto interesse previsti dalla normativa regionale in materia di sostegno all'artigianato, al commercio e al settore ricettivo, sono aumentati di un punto percentuale a favore degli esercizi e servizi situati nelle zone classificate A dei Comuni ricompresi nel Repertorio regionale dei centri storici, compatibilmente comunque con il rispetto dei massimali fissati dalla Unione europea.

2-bis. I contributi in conto interesse previsti dalla normativa regionale a favore degli esercizi e servizi artigiani, commerciali e ricettivi situati nelle zone classificate A dei piccoli comuni, come definiti dalla legge regionale, sono incrementati di un ulteriore punto percentuale, compatibilmente comunque col rispetto dei massimali fissati dall'Unione europea ⁽²³⁾.

3. Per l'applicazione della presente legge l'Amministrazione regionale e/o le amministrazioni comunali interessate possono stipulare convenzioni con gli istituti di credito abilitati per gli interventi previsti dagli artt. 9, 10, 14 e 15 della presente legge.

(22) Comma aggiunto dall'[art. 24, comma 1, L.R. 2 agosto 2005, n. 12](#).

(23) Comma aggiunto dall'[art. 24, comma 2, L.R. 2 agosto 2005, n. 12](#).

Art. 16*Computo degli oneri di urbanizzazione.*

1. Ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi da realizzarsi nelle zone classificate A dei comuni della Sardegna i volumi sono computati considerando come misure convenzionali:

- a) per i muri perimetrali, lo spessore di cm. 30;
 - b) per l'altezza, di m. 3,00.
-
-

Art. 17*Ammontare degli incentivi.*

1. Alla determinazione dell'ammontare complessivo degli incentivi previsti dalla presente legge si procederà nel rispetto delle norme comunitarie in materia di aiuti di Stato.

Art. 18*Stato di attuazione e monitoraggio.*

1. I Comuni predispongono annualmente, anche al fine del monitoraggio della spesa da parte della Regione, lo stato di attuazione degli interventi sui centri storici, sulla base di schede-tipo predisposte dall'Assessorato dell'urbanistica.

2. Gli stati di attuazione sono trasmessi entro il 31 marzo all'Assessorato dell'urbanistica che provvede alla predisposizione di una relazione complessiva sullo stato di attuazione degli interventi sui centri storici, finanziati negli anni precedenti, e la allega all'aggiornamento dei programmi pluriennali dei centri storici.

Art. 19*Laboratori per il recupero dei centri storici.*

1. I Comuni inclusi nel Repertorio regionale dei centri storici possono istituire il laboratorio per il recupero del centro storico, le cui funzioni sono stabilite dalle norme di attuazione degli strumenti attuativi della pianificazione comunale.

1-bis. L'Amministrazione regionale è autorizzata a concedere finanziamenti ai comuni, fino alla concorrenza dell'8 per cento dello stanziamento iscritto sul capitolo 04214 (U.P.B. S04.068), per l'attivazione dei suddetti laboratori, per la redazione dei piani particolareggiati dei centri storici, nonché per il compimento di studi ed analisi di settore finalizzati alla predisposizione dei programmi integrati di cui all'articolo 4 ⁽²⁴⁾.

1-ter. L'Amministrazione regionale è autorizzata ad attivare l'Osservatorio regionale per il recupero dei centri storici e delle trasformazioni urbane che ha funzioni di studio e di ricerca in materia di interventi nei centri urbani e di coordinamento dei laboratori attivati, con le finalità di cui ai precedenti commi, dalle Amministrazioni comunali; la relativa spesa, valutata in annui euro 150.000, fa carico agli stanziamenti iscritti in conto dell'UPB S04.095 (Cap. 04214) ⁽²⁵⁾.

(24) Comma aggiunto dall'*art. 9, L.R. 17 novembre 2000, n. 23*, poi così sostituito dall'*art. 18, comma 8, L.R. 29 aprile 2003, n. 3*. Il testo originario era così formulato: «1-bis. L'Amministrazione regionale è autorizzata a concedere contributi per l'attivazione di tali laboratori, a valere sugli stanziamenti. di cui al capitolo 04157 del bilancio regionale.».

(25) Comma aggiunto dall'*art. 15, comma 6, L.R. 11 maggio 2004, n. 6*.

Art. 20

Norma finanziaria.

1. Gli oneri derivanti dall'applicazione della presente legge sono valutati in L. 50.000.000.000 annui.

2. ... ⁽²⁶⁾.

3. Agli interventi di cui all'art. 15, comma 2, si provvede con le disponibilità recate dai capitoli 07026-01, 07055 e 07021 del bilancio della Regione per gli anni 1998-1999-2000 e successivi, rispettivamente per gli interventi previsti dalla *L.R. n. 51 del 1993*, dalla *L.R. n. 35 del 1991* e dalla *L.R. n. 40 del 1993*.

4. Le spese previste per l'attuazione della presente legge fanno carico al capitolo 04157 del bilancio della Regione per gli anni 1998-2000 ed ai corrispondenti capitoli dei bilanci per gli anni successivi.

(26) Il presente comma, che si omette, apporta variazioni al bilancio pluriennale per il triennio 1998-2000, approvato con [L.R. 15 aprile 1998, n. 12](#).

Copyright 2015 Wolters Kluwer Italia Srl. All rights reserved.