



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Legge Regionale 13 ottobre 1998, n. 29

Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna.

Il Consiglio Regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta Regionale promulga la seguente legge:

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'articolo 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 delle parti comuni degli edifici privati, sono finanziati dal Comune sulla base di trasferimenti di risorse da parte della Regione.

Art.5

Repertorio dei centri storici

1. E' 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. 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.

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.

Art.6

Programmi pluriennali dei centri storici

1. L'Assessorato dell'urbanistica, coerentemente con gli obiettivi 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 obiettivi, 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 scadenze temporali degli strumenti di intervento di cui all'articolo 7.

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.

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

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 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.

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.

4. Il Comune precedente, qualora debba acquisire intese, concerti, nullaosta o assensi comunque denominati di altre pubbliche amministrazioni, indice, ai sensi dell'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, così come modificato e integrato dall'articolo 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, con le stesse procedure e modalità di cui agli articoli 20 e 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n.45.

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

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 alloggio temporaneo e della definitiva sistemazione;
- c) dati storici e ambientali rilevanti ai fini dell'intervento;
- d) elaborati progettuali riferiti alla dimensione urbana interessata;
- 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 piani-volumetrico in scala non inferiore a 1:500 e progetto di massima in scala non inferiore a 1:200;
- 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.

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.

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.

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'articolo 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 dell'edificio per quanto riguarda le parti comuni. Esso interessa complessivamente il consolidamento statico ed il risanamento igienico delle strutture portanti, orizzontali e verticali, comprese le fondazioni, le scale, le coperture, le parti comuni degli impianti compresi gli allacciamenti, la finitura delle dotazioni comuni.

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 prezzario 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'articolo 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.
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.
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.

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.

Art.20

Norma finanziaria

1. Gli oneri derivanti dall'applicazione della presente legge sono valutati in lire 50.000.000.000 annui.
2. Nel bilancio pluriennale della Regione per gli anni 1998/2000 sono introdotte le seguenti variazioni:

In diminuzione:

03 - PROGRAMMAZIONE

Cap. 03017 -

Fondo speciale per fronteggiare spese in conto capitale dipendenti da nuove disposizioni legislative (art. 30, L.R. 5 maggio 1983, n. 11, art. 4 della L.R. 15 aprile 1998, n.11 e art. 34, comma 2, lett. b) della L.R. 15 aprile 1998, n. 12)

1998 lire 50.000.000.000

1999 lire 50.000.000.000

2000 lire 50.000.000.000

mediante riduzione della voce 1 della Tab. B, allegata alla legge regionale 15 aprile 1998, n. 11.

In aumento:

04 - ENTI LOCALI

Cap. 04157 -

(N.I.) - 2.1.2.3.2.3.07.27 (08.02) - Cat. 12 - Finanziamento ai Comuni per la realizzazione dei programmi integrati dei centri storici, degli interventi di riqualificazione urbana, e per la concessione di contributi per il recupero primario delle abitazioni del centro storico (art. 4 della presente legge)

1998 lire 50.000.000.000

1999 lire 50.000.000.000

2000 lire 50.000.000.000

3. Agli interventi di cui all'articolo 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 dalle leggi regionali n. 51 del 1993, n. 35 del 1991 e 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.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

Data a Cagliari, addì 13 ottobre 1998

Palomba

© 2006 Regione Autonoma della Sardegna