



## Servizio Edilizia Privata

### OBBIETTIVO DI SVILUPPO INDICATORE DI EFFICACIA N. 2: LINEE GUIDA

#### LINEA GUIDA N. 7

### PROCEDURE RELATIVE A CILA E NEI CASI DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN PRESENZA DI VINCOLI PAESAGGISTICI DI CUI ALLA PARTE TERZA DEL D. LGS. 42/2004

La presente linea guida si rende necessaria per disciplinare due tipi di procedimenti in presenza di vincolo paesaggistico di cui alla parte terza del D.Lgs 42/2004:

- a) le Cila (comunicazioni di inizio lavori asseverate)
- b) istanze di accertamento di conformità.

**La Parte Terza del D.Lgs 42/2004** si riferisce ai beni paesaggistici indicati all'articolo 134 ovvero:

- a) gli immobili e le aree di cui all'[articolo 136](#), individuati ai sensi degli [articoli da 138 a 141](#);
- b) le aree di cui all'[articolo 142](#);
- c) gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'[articolo 136](#) e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli [articoli 143](#) e [156](#). (ad esempio il centro matrice)

gli immobili e le aree di cui alla lettera a) sono gli immobili indicati all'[articolo 136](#) ovvero:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze

per i quali risulta la dichiarazione di notevole interesse pubblico con provvedimenti ministeriali

Le aree di cui all'art.142 – Aree tutelate per legge sono

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle

- acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (norma abrogata, ora il riferimento è agli artt. 3 e 4 del D.Lgs 34/2018);
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- l) i vulcani;
- m) le zone di interesse archeologico.

Dell'elenco soprariportato, non sono di interesse paesaggistico le aree di cui alle lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell' art.18 della L. 865/1971.

Gli interventi comunemente denominati CILA sono quelli **di edilizia libera soggetti a preventiva comunicazione (CIL o CILA) L.R. n. 23/1985, art. 15 comma 2 secondo il testo oggi vigente anche a seguito della LR 9/2023.**

Con riferimento alla matrice dei procedimenti approvati con delibera di GR – aggiornamento 2018, i procedimenti sono:

CIL

- 351.a: 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 centoventi giorni;
- 351.b: Opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze eccezionali, contingenti e temporalmente determinate, anche di durata superiore a centoventi giorni, tali da poter essere rimosse immediatamente alla cessazione della necessità
- 351.c: Manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente
- 351.d: Vasche di approvvigionamento idrico e pozzi
- 351.e: Interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali
- 351.f: Muri di cinta e cancellate
- 351.g: Installazione di allestimenti mobili di pernottamento e di pertinenze ed accessori funzionali a strutture esistenti e legittimamente autorizzate destinate all'esercizio dell'attività ricettiva all'aria aperta nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 6, comma 4 bis della legge regionale n. 22/1984
- 351.h: Installazione all'interno di specchi acquei demaniali di natanti, imbarcazioni, chiatte galleggianti o altre strutture al servizio della nautica destinate a finalità turistiche o turistico-ricettive a condizione che gli allestimenti non determinino il permanente collegamento con il terreno o il fondale e gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano di facile rimozione;

Successivamente con CILA

- 351.i: Realizzazione delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo di piccole imbarcazioni e natanti da diporto, compresi i pontili

galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari;

351.j: Interventi di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio (vedi anche 352.b);

351.k: Interventi di manutenzione straordinaria che non riguardino le parti strutturali dell'edificio (vedi anche 352.a);

351.l: Interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;

351.m: Interventi di risanamento dall'amianto

A queste vanno aggiunte gli interventi integrati dalla LR 1/2019 ovvero:

j-bis) realizzazione di manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc;

j-ter) installazione di cartellonistica stradale, anche pubblicitaria e realizzazione di cavalcafossi;

j-quater) interventi di demolizione senza ricostruzione;

E successivamente quelli introdotti dalla LR 9/2023 ovvero:

m bis) le coperture leggere e rimovibili per piscine e campi sportivi

La valutazione degli interventi edilizi sopraccitati in ambito paesaggistico presuppone innanzitutto la valutazione circa l'inquadramento degli stessi con riferimento al DPR 31/2017 ovvero se ascrivibili all'Allegato A (esenti da autorizzazione paesaggistica) o allegato B (assoggettati ad autorizzazione paesaggistica semplificata).

La disciplina che segue è confermata dalla nota trasmessa dal Servizio SUAPE del Comune di Cagliari con Protocollo n.0307418/2021 del 03/11/2021 a tutti gli enti che potenzialmente possono esprimere determinazioni su un procedimento e ai servizi del Comune di Cagliari.

Nel caso ricadano all'interno dell'allegato B, in coerenza all'art. 11.4 e 12.7 delle Direttive in materia di Suape approvate con la deliberazione della Giunta Regionale n.49/19 del 05/12/2019, il titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento dovrà essere acquisito in sede di conferenza dei servizi.

L'art.11.4 delle Direttive Suape prevede che qualora nel procedimento unico siano inclusi adempimenti amministrativi o titoli abilitativi rientranti nel campo di applicabilità del procedimento in autocertificazione, le amministrazioni competenti per le verifiche **non sono tenute ad esprimere un parere** nell'ambito della conferenza dei servizi.

Tali verifiche devono essere compiute:

- in caso di conferenza asincrona nei termini di cui alla lettera b del punto 11.2 delle Direttive (integrazioni entro 15 giorni, determinazioni entro il termine indicato nella indizione);
- in caso di conferenza che si svolge direttamente in modalità sincrona, entro la data fissata per la seduta

Entro i suddetti termini deve essere segnalato al SUAPE l'esito negativo delle verifiche.

Può capitare la situazione secondo la quale avendo ottenuto tutte le determinazioni richieste, il SUAPE prima del termine di conclusione della fase asincrona, possa procedere all'emissione del provvedimento unico, nel quale comparirà il termine residuo per l'effettuazione delle verifiche da parte degli Enti chiamati a controllare le autocertificazioni.

Per quel che concerne gli accertamenti di conformità ai sensi dell'art.16 della LR 23/1985 occorre fare un distinguo.

La legge Regionale n.23/1985 disciplina l'istituto dell'accertamento di conformità prevedendo fondamentalmente due fattispecie:

- 1) Comma 1: Le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in 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;
- 2) Comma 2-bis: La domanda di cui al comma 1 può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi per

l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dallo strumento urbanistico vigente al momento della domanda di accertamento di conformità. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica (rif. Art.146 e 167 del D.Lgs 42/2004).

In entrambi i casi si tratta di un provvedimento espresso alla richiesta di sanatoria che se non viene espresso entro 60 giorni deve intendersi respinta.

Nel primo caso (ovvero senza un progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità), l'ufficio edilizia privata, fatta salva la tempistica relativa alle varie fasi istruttorie procedurali, deve esprimersi entro 60 giorni e in caso di esito favorevole, il provvedimento non potrà essere rilasciato prima della definizione positiva della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs 42/2004.

Nella seconda fattispecie (rif. Comma 2-bis) , l'ufficio edilizia privata, fatta salva la tempistica relativa alle varie fasi istruttorie procedurali, deve esprimersi entro 60 giorni e in caso di esito favorevole, il rilascio del provvedimento non potrà essere rilasciato prima della definizione positiva della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs 42/2004 (per le opere esistenti) e ai sensi dell'art.146 per le opere in progetto necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità (demolizioni e/o costruzioni) nel rispetto della normativa vigente.

Per quel che concerne il termine da assegnare per la realizzazione delle opere previste nel progetto di cui al comma 2-bis e comunque non superiore a un anno, si ritiene che lo stesso dovrà essere valutato tenendo conto della consistenza delle opere necessarie nel rispetto del comma 3-bis dell'articolo 16.

Si ritiene utile, altresì, fornire la corretta interpretazione procedimentale in caso di presentazione di istanza di mancata Scia ai sensi dell'art.14 della L.R. 23/1985 o di mancata CILA, in ambito paesaggistico.

In tali fattispecie di intervento la dichiarazione autocertificativa, fatto salvo le sanzioni previste per legge, assume efficacia solo a definizione del procedimento paesaggistico.

**IL DIRIGENTE**  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA  
Ing. Fabrizio Porcedda