

CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA
XIV LEGISLATURA

LEGGE REGIONALE 21 SETTEMBRE 2011, N. 19

Provvidenze per lo sviluppo del turismo golfistico

Art. 1
Finalità

1. La Regione autonoma della Sardegna identifica come strumento strategico, nell'ambito dei precetti dello sviluppo sostenibile e dei principi generali previsti dalla presente legge, la promozione e la realizzazione di un sistema di campi da golf di interesse turistico che consenta la qualificazione e la destagionalizzazione dell'offerta turistica, oltre che la sua diffusione in tutto l'ambito regionale.

Art. 2
Agevolazioni

1. La Regione, in attuazione delle finalità di cui all'articolo 1, considera strategici gli interventi previsti dalla presente legge e introduce specifiche agevolazioni finalizzate ad assicurarne la realizzazione attraverso:

- a) la previsione di strumenti di semplificazione procedurale ed amministrativa, anche al fine di contenere i tempi dei procedimenti;
- b) l'introduzione di disposizioni speciali in materia di indici di edificabilità nei confronti delle amministrazioni comunali.

Art. 3
Destinatari

1. Sono ammessi alle agevolazioni previste dalla presente legge:

- a) enti locali territoriali, altri enti pubblici e loro forme associative;
- b) società di capitali e consorzi di società anche con capitale misto pubblico/privato con sede legale in Sardegna;
- c) associazioni sportive regolarmente iscritte alla Federazione italiana golf.

Art. 4
Applicazione delle agevolazioni

1. Le agevolazioni previste dalla presente legge si applicano:

- a) agli interventi per la realizzazione ex novo di campi da golf da almeno diciotto buche, omologati dalla Federazione italiana golf, disegnati da progettisti di dimostrata esperienza e qualificazione internazionale, che siano classificabili come campi di prima categoria dotati delle seguenti caratteristiche minime:
 - 1) superficie minima di 85 ettari, comprendente il campo da gioco e le aree di salvaguardia e di rispetto, di cui almeno il 15 per cento destinato ad aree naturali di rispetto ambientale integrale;
 - 2) lunghezza delle linee del percorso di gioco non inferiore a 6.300 metri;
 - 3) "par" non inferiore a 72;
 - 4) impianto di irrigazione finalizzato al minor consumo idrico, con riutilizzazione dei reflui o utilizzo di altre risorse autonome che garantiscano la totale autosufficienza;
 - 5) caduta "drive" con distanze di rispetto di almeno 40 metri;
 - 6) certificazione Eco management and audit scheme (EMAS) o Golf environment organization (GEO);
- b) agli interventi per la realizzazione di campi da golf di seconda categoria, con diciotto buche, che abbiano le caratteristiche dimensionali e tecniche definite per i campi di omologazione superiore a diciotto buche dalle norme deliberate, in data 21 luglio 2009, dal Consiglio federale della Federazione italiana golf ed atti ad ospitare competizioni di carattere nazionale;

c) agli interventi relativi alla realizzazione dei servizi complementari dei campi da golf, necessari per la loro piena operatività, nonché a quelli di realizzazione delle strutture ricettive alberghiere e residenziali ad essi connesse; le volumetrie destinate alle residenze non superano, comunque, il 60 per cento delle volumetrie complessive dell'intervento.

Art. 5

Norme generali

1. I progetti per gli interventi di cui all'articolo 4 e gli ampliamenti di quelli esistenti devono essere compatibili con la tutela e la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali e pertanto le scelte progettuali devono valorizzare le peculiarità naturalistiche e geomorfologiche dei luoghi in cui si inseriscono, per consentire alle nuove strutture la maggiore integrazione possibile con le caratteristiche paesaggistiche preesistenti.

2. I progetti dei nuovi campi da golf e l'ampliamento di quelli già esistenti assicurano:

a) la compatibilità con la tutela dei luoghi e l'assenza di un diretto impatto negativo sui sistemi ambientali più delicati;

b) la localizzazione degli impianti in ambiti territoriali tali da consentire l'accesso diretto a strade di livello provinciale o statale, con un'orografia idonea allo sviluppo del percorso e un dislivello tra il punto più alto del percorso e quello più basso non superiore a 50 metri e che garantisca una adeguata disponibilità di risorse idriche per usi domestici e irrigui tali da non incidere negativamente a carico dell'attuale sistema di distribuzione idrica, anche a fini agricoli;

c) la valorizzazione dell'ambiente naturale preesistente e, per gli ampliamenti, l'aumento del rapporto tra superficie complessiva e superficie di gioco;

d) l'armonizzazione degli interventi artificiali attraverso una movimentazione del suolo ridotta all'indispensabile, salvo che essi interessino territori degradati in conseguenza di attività estrattive, di discarica o industriali e la presenza di ampi spazi di vegetazione naturale privi di qualsiasi tipo di manutenzione e di intervento umano;

e) la predisposizione di una impiantistica tecnologica finalizzata al risparmio energetico e a quello idrico, sia attraverso la previsione di impianti di riutilizzo delle acque reflue e del riciclo dell'acqua di irrigazione eccedente, sia mediante la scelta di appropriate essenze per il tappeto erboso.

3. È vietata la costruzione di campi da golf in luoghi in cui sia dimostrato il danneggiamento della biodiversità.

4. La Giunta regionale, entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, è autorizzata ad adeguare il Piano paesaggistico regionale nel senso di consentire la realizzazione nella fascia costiera, e solo oltre la fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia (500 metri per le isole minori) di nuove strutture residenziali e ricettive connesse a campi da golf.

5. Per le finalità di cui al comma 4, si applica la procedura di cui all'articolo 11 della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo), con i termini ridotti della metà.

6. Al fine di garantire un'adeguata distribuzione degli interventi fra tutti i territori della Regione, la Giunta regionale, entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, individua gli ambiti territoriali funzionalmente omogenei a costituire i circuiti locali del sistema del turismo golfistico della Sardegna, sulla base delle seguenti indicazioni:

a) ambito del territorio della Provincia di Sassari e della parte settentrionale della Provincia di Oristano;

b) ambito del territorio della Provincia di Olbia-Tempio e della parte settentrionale della Provincia di Nuoro;

c) ambito del territorio del Medio Campidano e della parte meridionale delle Province di Oristano e di Nuoro;

d) ambito del territorio occidentale della Provincia di Cagliari e della Provincia di Carbonia-Iglesias;

e) ambito del territorio orientale della Provincia di Cagliari e della Provincia dell'Ogliastra.

Art. 6

Disposizioni speciali in materia di urbanistica

1. In considerazione della valenza strategica degli interventi previsti dalla presente legge è disciplinata, in deroga all'articolo 5 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), e successive modifiche ed integrazioni, la zona territoriale omogenea speciale denominata "campi

da golf e strutture residenziali e ricettive alberghiere connesse" secondo le seguenti disposizioni:

- a) l'indice massimo di fabbricabilità territoriale è di 0,05 metri cubi per metro quadro, con il limite volumetrico massimo di 75.000 metri cubi;
- b) è obbligatoria la predisposizione di apposito piano urbanistico attuativo senza alcuna cessione di aree ai comuni;
- c) la volumetria a fini residenziali è utilizzata fino al limite massimo del 60 per cento del totale, e non sono realizzabili, totalmente o parzialmente, strutture alberghiere qualora, nel raggio di 10 chilometri dal limite esterno del campo, da calcolarsi seguendo il più breve percorso pubblico stradale, già esistano strutture analoghe aventi una classificazione di almeno quattro stelle e la cui volumetria sia complessivamente pari o superiore alla metà di quella ammessa dal presente articolo; nell'eventualità che i fabbricati alberghieri compresi entro tale raggio dispongano nel loro insieme di una volumetria inferiore a quella prevista dal presente articolo, è consentita la realizzazione di una cubatura complessivamente pari alla differenza tra quella massima consentita dalla presente legge e quella posseduta dal complesso degli edifici alberghieri ricadenti entro tale raggio; in deroga ai limiti volumetrici previsti dal presente comma, è comunque possibile la realizzazione di una struttura alberghiera di capacità complessiva non superiore ai 70 posti letto; per consentire alla Commissione di cui all'articolo 11 di verificare la realizzazione delle volumetrie alberghiere sulla base dei limiti previsti nel presente comma, nel progetto sono elencate, tra l'altro, le strutture alberghiere esistenti nel raggio dei 10 chilometri sopra indicati, unitamente alle relative volumetrie;
- d) il 50 per cento dei volumi consentiti ha tipologia di villa unifamiliare, con superficie minima di 150 metri quadri e superficie minima del lotto pari a 2.000 metri quadri; il restante 50 per cento è della tipologia indicata dal soggetto proponente, ma comunque con una superficie non inferiore a 70 metri quadri per abitazione;
- e) le altezze massime degli edifici sono contenute entro i 3,40 metri per le residenze e 7,5 metri per gli alberghi;
- f) le strutture residenziali e ricettive alberghiere ottengono i certificati di abitabilità o di agibilità dopo l'avvenuta realizzazione della struttura golfistica;
- g) le strutture alberghiere, ad eccezione delle tipologie di albergo diffuso, devono possedere le caratteristiche necessarie ad essere classificate almeno come quattro stelle.

2. È prevista, rispetto agli indici di cui al comma 1, un'ulteriore volumetria non superiore a 4.000 metri cubi per la costruzione della club house e di altri locali di servizio.

3. Qualora il soggetto proponente la realizzazione del campo da golf includa nel progetto il riutilizzo e il recupero di volumetrie preesistenti da destinare a finalità ricettivo-alberghiera o di albergo diffuso site nello stesso comune o in comuni limitrofi al campo, ma distanti dal mare almeno 3 chilometri, può aggiungere ai parametri di cui al comma 1 il 25 per cento delle volumetrie recuperate.

4. Qualora il soggetto proponente la realizzazione del campo da golf localizzi le residenze e le strutture ricettivo-alberghiere fuori dagli ambiti costieri del Piano paesaggistico regionale vigente al momento dell'entrata in vigore della presente legge, è previsto un premio volumetrico pari al 40 per cento delle volumetrie di cui al comma 1, non cumulabile al premio previsto al comma 3.

5. Qualora il soggetto proponente presenti un progetto per la realizzazione di un campo di prima categoria, con le caratteristiche di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a), è previsto un premio volumetrico del 30 per cento delle volumetrie di cui al comma 1, cumulabile con la premialità di cui al comma 4.

6. Per le richieste di ampliamento e di completamento di campi da golf già esistenti, ma non a diciotto buche, le volumetrie di cui al presente articolo sono ridotte del 50 per cento.

7. La mancata realizzazione degli interventi ammessi alle agevolazioni di cui alla presente legge alla scadenza del termine di conclusione dei lavori previsto dal comune determina l'automatica decadenza dai benefici previsti e i terreni riacquistano la preesistente destinazione urbanistica con i relativi indici volumetrici.

8. Le potenzialità edificatorie di cui al presente articolo non sono cumulabili con quelle preesistenti nelle aree interessate dagli interventi, ma si sostituiscono ad esse.

Art. 7

Obblighi e disciplina delle violazioni

1. I destinatari delle agevolazioni di cui alla presente legge, i proprietari dei beni immobili indicati all'articolo 4 e coloro che vi subentrano si impegnano, con atto trascritto nella conservatoria dei registri immobiliari a favore

della Regione autonoma della Sardegna, ad assicurare il funzionamento delle strutture golfistiche e dei connessi servizi generali:

- a) per venti anni dalla data di inizio ufficiale dell'attività golfistica;
- b) per almeno dieci mesi l'anno, concordando con la Regione i periodi di chiusura per ferie o per manutenzioni straordinarie.

2. L'Assessorato regionale del turismo, artigianato e commercio verifica l'apposizione dei vincoli nei confronti dei destinatari delle agevolazioni e dei proprietari dei beni indicati dall'articolo 4. In caso di successiva alienazione a favore di terzi, l'onere della verifica è posto a carico di chi trasferisce la proprietà.

3. L'Assessorato regionale del turismo, artigianato e commercio:

- a) in caso di accertata violazione dell'impegno di cui al comma 1, lettera a), dichiara la decadenza dai benefici volumetrici previsti dalla legge imponendo la restituzione dell'equivalente pecuniario pari alla differenza tra il valore di mercato che i terreni conseguono in virtù dell'attribuzione dei benefici volumetrici di cui alla presente legge e il loro valore di mercato alla data di presentazione dei progetti di cui all'articolo 8; l'importo della sanzione decresce proporzionalmente col decorrere del tempo e si azzerà allo spirare del ventesimo anno;
- b) in caso di accertata violazione dell'impegno di cui al comma 1, lettera b), irroga, per ogni giorno di chiusura dell'impianto eccedente il periodo di due mesi, una sanzione pecuniaria che va da un minimo di 300 ad un massimo di 500 euro.

4. Le obbligazioni derivanti dai provvedimenti di cui al comma 3 sono solidali.

5. La Giunta regionale, con propria deliberazione assunta entro novanta giorni dalla pubblicazione della graduatoria degli interventi ammessi di cui all'articolo 9, comma 4, quantifica, attraverso opportune stime, gli importi delle obbligazioni restitutorie di cui al comma 3, lettera a), applicabili a ciascun intervento.

6. È comunque vietato il cambio di destinazione d'uso dei terreni destinatari delle agevolazioni nei primi venti anni dalla data di inizio ufficiale dell'attività golfistica. Tale prescrizione si applica anche in caso di successiva alienazione a favore di terzi.

7. I nuovi campi da golf garantiscono un numero adeguato di ingressi ai turisti giocatori di golf.

8. Alla richiesta di ammissione alle agevolazioni è allegato un progetto di gestione che preveda e disciplini il criterio d'uso di cui al comma 7.

Art. 8

Presentazione dei progetti

1. I soggetti interessati alla realizzazione dei nuovi campi da golf e all'ampliamento di quelli già esistenti presentano all'Assessorato regionale del turismo, artigianato e commercio, richiesta di ammissione alle agevolazioni previste dalla presente legge entro otto mesi dalla sua entrata in vigore, corredata dalla seguente documentazione:

- a) il progetto dell'impianto sportivo contenente tutte le indicazioni relative alla localizzazione e alle sue dimensioni corredato da una relazione sull'impatto paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento al profilo tossicologico dei prodotti da usare per le operazioni di manutenzione dei manti erbosi e da uno studio per la valorizzazione e, qualora necessario, il reintegro e/o la restaurazione floristica e paesaggistica che consenta alle nuove strutture di integrarsi in totale armonia con le caratteristiche geomorfologiche e naturalistiche dei luoghi in cui si inseriscono;
- b) i progetti preliminari di tutte le opere previste e di tutte quelle necessarie a rendere funzionale ed operativo l'impianto sportivo, redatti seguendo le "Linee guida generali per una costruzione ecocompatibile dei percorsi di golf italiani" emanate dalla Federazione italiana golf;
- c) la relazione contenente in dettaglio gli aspetti tecnici ed economico-finanziari della realizzazione della struttura, del suo funzionamento per il periodo di durata del vincolo e delle modalità finalizzate ad assicurare il rispetto degli obblighi di cui all'articolo 7;
- d) l'assenso dei comuni interessati espresso mediante delibera del consiglio comunale;
- e) la relazione sulle previsioni di utilizzo delle risorse idriche necessarie per il mantenimento dei campi e delle relative fonti di approvvigionamento, con particolare riferimento alla possibilità di utilizzo dei reflui degli impianti di depurazione già presenti nelle vicinanze o da costruire ex novo;
- f) il progetto dettagliato di un sistema di monitoraggio dei livelli di contaminazione e di salinizzazione delle falde sotterranee, laghi e/o fiumi eventualmente presenti nelle vicinanze dei campi, certificato da soggetti

pubblici o privati abilitati; la Regione si riserva in qualunque tempo la verifica sul suo funzionamento ed efficienza;

g) il favorevole parere tecnico della Federazione italiana golf;

h) l'elenco delle strutture alberghiere già esistenti nel raggio di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c).

Art. 9

Adempimenti regionali

1. L'Assessorato regionale del turismo, artigianato e commercio, entro quindici giorni dal ricevimento della documentazione di cui all'articolo 8 e verificatane la completezza, indice le conferenze di servizio istruttorie ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni, per l'analisi delle domande pervenute. Alle conferenze partecipano i soggetti proponenti, i dirigenti competenti dei comuni e delle province interessate dagli interventi, e per la Regione i componenti della Commissione di cui all'articolo 11. È, inoltre, invitata a partecipare la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici territorialmente competente. I lavori della conferenza non possono superare i novanta giorni. All'esito dei lavori della conferenza e, in ogni caso, scaduto il termine dei novanta giorni, l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione del procedimento, valutate le specifiche risultanze della conferenza e tenendo conto delle posizioni prevalenti espresse in quella sede. Si considera acquisito l'assenso dell'amministrazione il cui rappresentante non abbia espresso definitivamente la volontà dell'amministrazione rappresentata. Nei casi in cui sia richiesta la Valutazione di impatto ambientale (VIA), alla conferenza dei servizi partecipano i rappresentanti dell'Assessorato regionale della difesa dell'ambiente che si pronunciano sulla compatibilità ambientale del progetto all'interno della medesima conferenza. Entro il termine perentorio di trenta giorni dalla conclusione delle conferenze, i soggetti proponenti adeguano le proposte alle eventuali prescrizioni ed osservazioni in esse formulate.

2. Il provvedimento, adottato da parte della conferenza o dell'amministrazione procedente, è trasmesso dall'Assessorato regionale del turismo, artigianato e commercio alla Commissione di valutazione di cui all'articolo 11 entro sette giorni da tale adozione. La Commissione regionale di valutazione, ricevuto il provvedimento, valuta le proposte sulla base dei seguenti requisiti:

a) coerenza complessiva del progetto sotto l'aspetto urbanistico e paesaggistico, privilegiando gli impianti di prima categoria idonei ad ospitare competizioni a carattere internazionale;

b) coerenza complessiva del progetto sotto l'aspetto economico-finanziario;

c) impatto ambientale, con particolare riferimento agli aspetti tossicologici e alla tipologia delle essenze da impiegare;

d) localizzazione proposta, con particolare riferimento alla vicinanza alle grandi vie di comunicazione stradale e agli aeroporti;

e) minor utilizzo delle risorse idriche e idoneo sistema di approvvigionamento;

f) qualità e quantità dell'utilizzo della cubatura residenziale, privilegiando le proposte con le volumetrie più contenute;

g) localizzazione della proposta valutata nell'ottica di conseguire l'obiettivo della distribuzione diffusa delle strutture negli ambiti di cui all'articolo 5, comma 6, con particolare riferimento a quelle proposte nelle aree svantaggiate;

h) varietà e qualità dei servizi accessori aperti al pubblico;

i) riqualificazione di aree degradate, contaminate, trasformate o improduttive ai fini agro-pastorali;

j) qualità architettonica dei singoli manufatti e ottenimento di certificazioni di risparmio energetico nazionali ed internazionali.

3. La Commissione regionale di valutazione attribuisce un parametro di valutazione uguale per tutti i requisiti previsti dal comma 2, con l'unica eccezione di quello previsto alla lettera g) al quale è attribuito un valore doppio rispetto agli altri. La Commissione, inoltre, verifica la presenza delle strutture alberghiere esistenti nel raggio di cui all'articolo 6, comma 1, lettera c).

4. La Commissione regionale di valutazione, entro trenta giorni dal ricevimento del provvedimento finale, conclude i suoi lavori redigendo per ciascun ambito una graduatoria dei progetti presentati e ritenuti idonei escludendo quelli non idonei, e trasmette gli atti all'Assessorato regionale del turismo, artigianato e commercio.

5. L'Assessorato regionale del turismo, artigianato e commercio ammette alle agevolazioni della presente legge i primi cinque progetti in graduatoria tra quelli risultati idonei per ciascuna area, per un massimo di cinque

campi per ognuno degli ambiti individuati all'articolo 5, comma 6.

Art. 10

Attuazione degli interventi

1. I progetti ammessi alle agevolazioni di cui alla presente legge sono attuati previo espletamento della procedura prevista dall'articolo 28 della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, all'interno della quale è eventualmente espletata la procedura di intesa di cui all'articolo 11 delle norme tecniche di attuazione allegate alla deliberazione della Giunta regionale 5 settembre 2006, n. 36/7. Per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici i termini per le pubblicazioni e le osservazioni sono ridotti della metà e la verifica di coerenza, di cui all'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 2002), e successive modifiche ed integrazioni, da parte del competente Assessorato regionale, è espressa entro il termine massimo di trenta giorni, decorsi i quali la verifica è da intendersi positivamente conclusa.

Art. 11

Commissione regionale di valutazione

1. Le domande di ammissione alle agevolazioni previste dalla presente legge sono valutate da una Commissione regionale di valutazione nominata, entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, dalla Giunta regionale, composta da:

- a) il direttore generale dell'Assessorato regionale del turismo, artigianato e commercio, o un suo delegato, che la presiede;
- b) il direttore generale della Pianificazione urbanistica territoriale dell'Assessorato regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, o un suo delegato;
- c) il direttore generale dell'Assessorato regionale della difesa dell'ambiente, o un suo delegato;
- d) il direttore generale dell'Assessorato regionale della pubblica istruzione, beni culturali, informazione, spettacolo e sport, o un suo delegato;
- e) due esperti in materia di realizzazione di campi da golf nominati dalla Giunta regionale, uno dei quali scelto da una terna proposta dalla Federazione italiana golf;
- f) il presidente regionale del CONI, o un suo delegato;
- g) i presidenti provinciali del CONI, o loro delegati.

2. Le decisioni della Commissione sono valide solo con la partecipazione di almeno sei componenti.

Art. 12

Divieto di cumulo dei benefici

1. La fruizione delle agevolazioni di cui alla presente legge non è cumulabile con l'accesso a qualunque contributo economico previsto dalla normativa regionale, statale e comunitaria.

Art. 13

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno dopo la sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS).