Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica
Assessoradu de sos entes locales, finàntzias e urbanìstica

REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

paesaggio è comunità

PPR

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Report di sintesi

Siddi, 26 giugno 2026

www.regione.sardegna.it

Siddi, 26 giugno 2026

Sala della Consulta Giovanile

INTRODUZIONE

Il presente documento sintetizza i punti chiave emersi durante il ciclo di consultazioni tenutosi a **Siddi**, riguardante lo stato di attuazione e le prospettive future del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) a vent'anni dalla sua introduzione.

All'incontro, non previsto all'avvio della prima fase di ascolto ma richiesto in maniera specifica dalle Comunità locali, sono stati invitati all'incontro i Sindaci dei Comuni ricadenti nell'ambito di paesaggio costiero n. 9 - Golfo di Oristano e nell'ambito di paesaggio interno n. 36 - Marmilla e Sarcidano.

L'incontro è stato video registrato e i contributi emersi sono stati trascritti per la successiva analisi e sistematizzazione al fine di definire un primo quadro strategico di riferimento per il Comitato di Indirizzo.

Sono stati invitate, inoltre, 64 categorie di Portatori di Interesse a vario titolo sia facenti parte delle Istituzioni che del mondo dell'associazionismo e dell'imprenditoria.

Il grado di partecipazione è da considerarsi molto buono per la alta qualità del dibattito e delle questioni emerse registrando in fase di registrazione circa il 30% dei partecipanti attesi.

Il dibattito ha evidenziato una tensione strutturale tra la missione originaria del PPR — la salvaguardia del territorio — e le necessità vitali delle comunità interne, colpite da un progressivo spopolamento e impoverimento economico.

I principali elementi, emersi dai 13 interventi verbali, si sono soffermati principalmente: sulla **rigidità normativa** nel senso che il PPR viene percepito come uno strumento che, pur avendo frenato la speculazione edilizia (soprattutto costiera), ha creato un blocco operativo nelle zone interne, equiparando spesso contesti urbani degradati a musei intoccabili; sull'**emergenza spopolamento** tanto da ipotizzare una correlazione diretta tra l'eccessiva burocratizzazione delle ristrutturazioni nei centri storici e l'abbandono dei piccoli centri dell'interno perché i giovani e i potenziali investitori sono scoraggiati da tempi autorizzativi biblici e prescrizioni tecniche anacronistiche; le **criticità tecniche** lamentate principalmente dai professionisti che richiedono un Testo Unico e la fine tra la discrepanza tra gli indirizzi politici comunali e le "verifiche di coerenza" regionali, che spesso stravolgono i Piani Urbanistici Comunali (PUC); su una **proposta strategica** di transizione da un modello di tutela "statica" a uno "dinamico", che permetta l'uso di materiali innovativi, la semplificazione degli interventi nell'agro e la risoluzione di conflitti normativi (es. canali tombati e usi civici).

REPORT DI SINTESI

1. Il PPR tra salvaguardia e limite allo sviluppo

Dal confronto è emerso che il PPR è riconosciuto come una scelta "lungimirante e coraggiosa" del passato per la tutela del paesaggio e dell'archeologia. Tuttavia, a vent'anni di distanza, emerge il cosiddetto "effetto ciambella": una regolamentazione forte sulle coste a fronte di uno strumento incompleto o troppo rigido per l'interno. Pertanto, per i partecipanti risulta necessario procedere ad un'armonizzazione della tutela con lo sviluppo che ponga fine a quei paradossi che si creano per interventi minimi, come per esempio la sostituzione di un cancello in ferro con uno in legno in contesti già degradati, che diventano ostacoli insormontabili per i cittadini. Oppure la rivisitazione di quei vincoli paesaggistici che impediscono la creazione di strutture di appoggio per hobbisti e agricoltori, portando all'abbandono delle campagne, all'aumento del rischio incendi e alla perdita di presidio antropico.

2. Centri Storici e Centri Matrice: il rischio "Musealizzazione"
Un tema ricorrente è stato quello della gestione dei centri storici, spesso ridotti a "gusci vuoti" a causa di norme che impongono materiali e tecniche del passato non più compatibili con gli standard abitativi moderni: nei piccoli comuni abbondano ruderi e immobili fatiscenti. La normativa attuale costringe alla ricostruzione fedele ("falso storico") o all'uso esclusivo di materiali tradizionali, impedendo il dialogo con l'architettura contemporanea e l'uso di materiali performanti (metallo, vetro, alluminio) portando alla luce evidenti **incongruenze architettoniche**. Al contrario si è registrata convergenza tra i partecipanti sull'idea che i centri storici devono essere "vivi" e capaci di **generare nuova cultura**, non solo conservare quella passata. Mentre la staticità normativa odierna impedisce la rigenerazione urbana e la valorizzazione dei "vuoti urbani" come opportunità turistiche o di servizio (es. aree parcheggio).

3. Complessità burocratico-amministrativa e "Verifica di coerenza"
I responsabili tecnici dei comuni hanno evidenziato un profondo stallo operativo dovuto alla complessità delle procedure che di fatto portano alle tre criticità di seguito elencate:

- **stravolgimento dei PUC adottati:** durante la "verifica di coerenza" regionale, i piani adottati dai comuni vengono spesso radicalmente trasformati da prescrizioni (anche di 20-30 pagine) che annullano la volontà politica locale e la semplicità applicativa ricercata dai tecnici.
- **conflitto tra settori:** spesso non vi è coordinamento tra i settori Urbanistica e Ambiente della Regione, portando a prescrizioni contrastanti che bloccano i progetti (es. interventi di mitigazione del rischio idrogeologico che collidono con vincoli paesaggistici);
- **interpretazione in mancanza di chiarezza delle regole:** l'assenza di un Testo Unico costringe i tecnici a interpretazioni soggettive, pareri legali e sentenze, rendendo ogni pratica edilizia un percorso incerto.



4. Criticità specifiche del territorio
In estrema sintesi dal confronto sono emersi alcuni ostacoli normativi specifici che richiedono un intervento legislativo immediato di seguito sintetizzati:

- **canali tombati:** continuano a persistere vincoli paesaggistici su canali non più visibili o interrati all'interno dei centri urbani, dove non esiste più alcun elemento naturale da tutelare;
- **usi civici:** molte abitazioni in zone urbane consolidate gravano su terreni ad uso civico, ma anche in caso di scomputo del terreno, il permanere del vincolo paesaggistico rende l'abuso non sanabile, bloccando vendite e ristrutturazioni;
- **standard abilitativi:** il rispetto delle tipologie settecentesche (es. finestre molto piccole) collide con le norme sull'igiene e i rapporti aeroilluminanti richiesti oggi per l'abitabilità e le attività ricettive.

5. Conclusioni

Il confronto tra i partecipanti ha fatto emergere che la tutela del paesaggio non può più essere separata dalla vita della comunità che lo abita. Un paesaggio senza abitanti è destinato al degrado e all'abbandono. La sfida per la Regione Sardegna è quella di evolvere il PPR verso uno strumento che definisca una strategia di sviluppo per le aree interne, partendo dall'ascolto dei territori e dalla semplificazione amministrativa. In ultima analisi, si può sintetizzare quanto proposto dai partecipanti per contrastare l'inverno demografico e favorire il ritorno dei giovani e di nuovi residenti nelle aree interne:

1. **aggiornamento della Legge Regionale 29/98:** attraverso la modernizzazione e il rifinanziamento della legge per la valorizzazione dei centri storici, semplificando i bandi sia per i comuni che per i privati;
2. **incentivazione per il recupero degli immobili fatiscenti:** creare un piano strategico regionale che permetta il recupero di immobili collabenti per scopi residenziali (giovani coppie) o imprenditoriali;
3. **digitalizzazione e connettività:** considerare la banda larga come la "nuova autostrada" del 2026, fondamentale per rendere i piccoli centri attrattivi per il lavoro agile;
4. **semplificazione "chirurgica":** passare da una "stagione di nuovi vincoli" a una di "settaggio dei registri", con norme chiare, univoche e di facile lettura per cittadini e tecnici;
5. **qualità architettonica:** istituzione di una commissione regionale di qualità per valutare progetti innovativi che possano creare percorsi di "turismo architettonico" nell'entroterra.

CITAZIONI RILEVANTI

"La tutela del paesaggio per noi importante un principio irrinunciabile … ma va coniugato oggi con i bisogni delle nostre comunità perché... si stanno spopolando."

"Non è che facciamo i vincoli e poi pensiamo alla strategia: pensiamo alla strategia e poi cerchiamo di costruire un piano delle regole di salvaguardia di vincolo che in qualche modo facilitino quel processo di sviluppo."

"L'idea di tutela... deve avere l'idea di un microsistema vivo che produce nuova cultura. Non è possibile che io nel centro storico di Guspini non possa realizzare una struttura fatta di ferro arrugginito e vetro."

"Il paesaggio è narrazione della memoria ma deve permettere la vita moderna... nessuno vorrebbe vivere mai in un museo."

"... quello che noi chiediamo è una semplificazione dell'attività edilizia di ogni giorno e un testo unico normativo."



LE 3 DOMANDE GUIDA DELLA SESSIONE

Quali elementi positivi?

Quali criticità?

Quale Idea Strategica di Paesaggio per la Sardegna?

Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica
Assessoradu de sos entes locales, finàntzias e urbanìstica

Scelta lungimirante e coraggiosa a supporto dello sviluppo archeologico.

Strumento necessario per definire le aree idonee e contrastare la speculazione energetica.

Positività nella conservazione archeologica, valorizzazione turistica e sfide climatiche.

Utile per ordinare lo sviluppo delle energie rinnovabili.

Ha posto un blocco forte alla speculazione edilizia nei centri storici.

Grande risposta necessaria contro il rischio di speculazione.

Ha permesso di salvaguardare manufatti storici altrimenti persi.

Ha fornito una conoscenza metodica e approfondita degli ambiti paesaggistici sardi.

BUROCRAZIA

Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica
Assessoradu de sos entes locales, finàntzias e urbanìstica

Leggi troppo stringenti sul paesaggio impediscono la coesione della comunità.

Burocrazia paralizzante fa scappare gli acquirenti delle case (contraddizione bandi).

Procedure autorizzative eccessivamente complesse.

È diventato terreno di scontro politico anziché di comprensione.

IMPATTO SUI CENTRI STORICI

Molti immobili sono ormai fatiscenti e pericolosi.

Gli strumenti troppo stringenti complicano l'utilizzo urbano.

Solo il 12% dei PUC adeguati: evidente problema di governance.

I centri storici sono diventati "ciambelle vuote".

TERRITORIO E AGRICOLTURA

"Effetto ciambella": costa regolamentata, interno privo di strumenti adeguati.

Eccesso di vincoli causa abbandono di campagne e boschi (rischio incendi).

GOVERNANCE E SEMPLIFICAZIONE

Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica
Assessoradu de sos entes locales, finàntzias e urbanìstica

Costruire una gerarchia di strumenti (Regionale, Provinciale, Comunale).

Semplificazione radicale dei processi autorizzativi a monte.

Definire prima una strategia per le aree interne e poi costruire i vincoli.

CENTRI STORICI E ARCHITETTURA

Utilizzare immobili fatiscenti per fornire case ai giovani o creare servizi.

Ripopolare i centri storici attraverso la rigenerazione urbana.

Consentire architettura contemporanea nei vuoti urbani ("turismo architettonico").

ECONOMIA E AREE INTERNE

Armonizzare la tutela con lo sviluppo e i bisogni reali delle comunità.

Utilizzare la pianificazione per intervenire su spopolamento e attività economiche.

Ufficio di Gabinetto
Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica

Capo di Gabinetto: Pierpaolo Fois

Supporto strategico e organizzativo: Carla Madeddu, Francesco Lilliu, Fabio Marinelli, Rossana Carta, Luisella Rosa, Jacopo Usai, Ines Lai, Annalisa Canova, Marta Ecca, Roberto Cossu

Elaborazione dati, grafici e Report: Roberto Cossu

Progetto grafico, Editing e impaginazione: Ilaria Mundula

Supporto editoriale e comunicazione: Marta Ecca

REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessoradu de sos Entes Locales, Finàntzias e Urbanìstica
Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica