Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19
Codice regionale dell'edilizia.

Legge modificata da:

Legge regionale 11 agosto 2010, n. 13
Disposizioni a favore dei bed and breakfast e affittacamere. Modifiche alle leggi regionali 2/2002 e 19/2009.

Legge regionale 21 ottobre 2010, n. 17
Legge di manutenzione dell'ordinamento regionale 2010.

Legge regionale 19 maggio 2011, n. 6
Disposizioni in materia di attività estrattive e di risorse geotermiche.

Legge regionale 29 dicembre 2011, n. 18
Disposizioni per la formazione del bilancio pluriennale ed annuale della Regione (Legge finanziaria 2012).

Legge regionale 21 dicembre 2012, n. 26
Legge di manutenzione dell'ordinamento regionale 2012.

Legge regionale 8 aprile 2013, n. 5
Disposizioni urgenti in materia di attività economiche, tutela ambientale, difesa del territorio, gestione del territorio, infrastrutture, lavori pubblici, edilizia e trasporti, attività culturali, ricreative e sportive, relazioni internazionali e comunitarie, istruzione, corregionali all'estero, ricerca, cooperazione e famiglia, lavoro e formazione professionale, sanità pubblica e protezione sociale, funzione pubblica, autonomie locali, affari istituzionali, economici e fiscali generali.

Legge regionale 5 dicembre 2013, n. 21
Disposizioni urgenti in materia di tutela ambientale, difesa e gestione del territorio, lavoro, diritto allo studio universitario, infrastrutture, lavori pubblici, edilizia e trasporti, funzione pubblica e autonomie locali, salute, attività economiche e affari economici e fiscali. (in vigore dal 12.12.2013).

Legge regionale 27 dicembre 2013, n. 23
Disposizioni per la formazione del bilancio pluriennale e annuale della Regione autonoma Friuli Venezia Giulia (Legge finanziaria 2014).

Legge regionale 18 luglio 2014, n. 13
Misure di semplificazione dell'ordinamento regionale in materia urbanistico-edilizia, lavori pubblici, edilizia scolastica e residenziale pubblica, mobilità, telecomunicazioni e interventi contributivi.

Legge regionale 30 dicembre 2014, n. 27
Disposizioni per la formazione del bilancio pluriennale e annuale (Legge finanziaria 2015).

Legge regionale 6 agosto 2015, n. 20
Assestamento del bilancio 2015 e del bilancio pluriennale per gli anni 2015-2017 ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 21/2007.

Legge regionale 25 settembre 2015, n. 21
Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo di suolo.

Legge regionale 16 ottobre 2015, n. 24
Norme per la sicurezza dei lavori in quota e per la prevenzione di infortuni conseguenti al rischio di cadute dall'alto.

Legge regionale 16 ottobre 2015, n. 25
Disposizioni urgenti in materia di infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, edilizia.

Legge regionale 15 luglio 2016, n. 12
Disciplina organica delle attività estrattive.

Legge regionale 21 luglio 2017, n. 29
Misure per lo sviluppo del sistema territoriale regionale nonché interventi di semplificazione dell'ordinamento regionale nelle materie dell'edilizia e infrastrutture, portualità regionale e trasporti, urbanistica e lavori pubblici, paesaggio e biodiversità.

Legge Regionale 01 dicembre 2017, n. 39
Modifica urgente all' articolo 57 della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia), concernente la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Legge regionale 28 dicembre 2017, n. 44
Legge collegata alla manovra di bilancio 2018-2020.

Legge Regionale 29 aprile 2019, n. 6
Misure urgenti per il recupero della competitività regionale.

Legge Regionale 10 luglio 2019, n. 9
Disposizioni multisettoriali per esigenze urgenti del territorio regionale.

Legge Regionale 29 giugno 2020, n. 13
Disposizioni in materia di finanze, patrimonio e demanio, funzione pubblica, autonomie locali, sicurezza,

politiche dell'immigrazione, corregionali all'estero e lingue minoritarie, cultura e sport, infrastrutture, territorio e viabilità, turismo, risorse agroalimentari, forestali, montagna, attività venatoria, lavoro, formazione, istruzione e famiglia, ambiente e energia, cooperazione allo sviluppo e partenariato internazionale, sanità e sociale, Terzo settore (Legge regionale multisettoriale).

Legge Regionale 10 luglio 2020, n. 14

Disposizioni in materia di paesaggio, di urbanistica e di edilizia. Modifiche alle leggi regionali 5/2007, 19/2009 e 22/2009.

Legge Regionale 14 maggio 2021, n. 6

Disposizioni in materia di finanze, risorse agroalimentari e forestali, biodiversità, funghi, gestione venatoria, pesca sportiva, attività produttive, turismo, autonomie locali, sicurezza, corregionali all'estero, funzione pubblica, lavoro, professioni, formazione, istruzione, ricerca, famiglia, patrimonio, demanio, sistemi informativi, infrastrutture, territorio, viabilità, ambiente, energia, cultura, sport, protezione civile, salute, politiche sociali e Terzo settore (Legge regionale multisettoriale 2021).

Legge Regionale 29 dicembre 2021, n. 23

Legge collegata alla manovra di bilancio 2022-2024

Legge Regionale 09 giugno 2022, n. 8

Disposizioni in materia di relazioni internazionali, biodiversità, caccia, pesca sportiva, agricoltura, attività produttive, turismo, autonomie locali, sicurezza, lingue minoritarie, corregionali all'estero, funzione pubblica, lavoro, formazione, istruzione, famiglia, patrimonio, demanio, infrastrutture, territorio, viabilità, ambiente, energia, cultura, sport, salute, politiche sociali e finanze (Legge regionale multisettoriale 2022).

Legge Regionale 28 dicembre 2022, n. 21

Legge collegata alla manovra di bilancio 2023-2025.

Legge Regionale 3 marzo 2023, n. 10

Misure per la semplificazione e la crescita economica.

Legge regionale 10 agosto 2023, n. 13

Assestamento del bilancio per gli anni 2023-2025, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 10 novembre 2015, n. 26.

Legge regionale 28 dicembre 2023, n. 15

Legge collegata alla manovra di bilancio 2024-2026.

Legge Regionale 05 aprile 2024, n. 2

Misure di programmazione strategica per lo sviluppo del sistema territoriale regionale in materia di infrastrutture e territorio

Legge Regionale 10 maggio 2024, n. 5

Disposizioni multisettoriali e di semplificazione

Legge regionale 7 agosto 2024, n. 7

Assestamento del bilancio per gli anni 2024-2026, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 10 novembre 2015, n. 26.

Legge Regionale 25 ottobre 2024, n. 8

Misure finanziarie multisettoriali.

Legge regionale 30 dicembre 2024, n. 12

Legge collegata alla manovra di bilancio 2025-2027

Legge regionale 3 giugno 2025 n. 7

Disposizioni multisettoriali

Legge regionale 4 luglio 2025 n. 9

Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, 19 (Codice Regionale dell'edilizia)

Legge regionale 17 ottobre 2025, n. 13

Misure finanziarie multisettoriali 2025

Legge regionale 29 dicembre 2025, n. 18

Legge collegata alla manovra di bilancio 2026-2028

Aggiornata a gennaio 2026

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Udine

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Capo I
Disposizioni generali

Art. 1
(Finalità e oggetto)

1. La Regione Friuli Venezia Giulia, in attuazione dell'articolo 4, primo comma, n. 12, della legge costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1 (Statuto speciale della Regione Friuli-Venezia Giulia), disciplina con la presente legge e con il suo regolamento di attuazione la materia dell'attività edilizia, in conformità alla Costituzione e all'ordinamento comunitario, al fine di promuovere:

a) il miglioramento delle condizioni di sicurezza e del benessere dei cittadini;

a bis) il contenimento del consumo di suolo, anche favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente o il riuso dello stesso mediante conversione a usi diversi;

a ter) la sicurezza sismica degli edifici, sostenendo interventi volti alla riduzione del rischio sismico ai sensi della disciplina di settore;

b) la diffusione dell'edilizia sostenibile e il miglioramento della qualità architettonica attraverso la valorizzazione del patrimonio storico-culturale e delle caratteristiche ambientali del territorio regionale;

c) il contenimento dei consumi energetici degli edifici anche attraverso la promozione dell'uso di fonti energetiche rinnovabili e dell'edilizia sostenibile, nonché' la salvaguardia delle risorse naturali;

d) lo sviluppo economico e il miglioramento della competitività dei settori interessati;

e) la semplificazione delle procedure relative agli interventi edilizi, con preferenza per le soluzioni che producono la responsabilizzazione del costruttore, del progettista e del direttore dei lavori, con riduzione dei controlli amministrativi.

2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché' le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 2
(Regolamento di attuazione)

1. Il regolamento di attuazione della presente legge è emanato in conformità ai principi generali di cui all' articolo 1 della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 (Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso), e successive modifiche, nonché' secondo i criteri di partecipazione, pubblicità e informazione, anche mediante utilizzo di sistemi telematici e informatici, entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, previo parere della competente Commissione consiliare che si esprime entro sessanta giorni dalla data di ricezione della richiesta; decorso tale termine si può prescindere dal parere.

2. Con il regolamento di cui al comma 1 sono emanate le norme di attuazione della presente legge con riferimento a:

a) criteri di calcolo dei parametri edilizi definiti dalla presente legge, ai fini della determinazione della superficie, dell'altezza, del volume utili, della superficie accessoria e della superficie coperta;

b) modulistica, documenti e atti di assenso o certificazione necessari all'esecuzione degli interventi edilizi;

c) criteri per il calcolo delle somme relative alle sanzioni pecuniarie e per il calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e delle superfici imponibili;

d) individuazione delle categorie di opere pubbliche soggette a comunicazione di conformità e delle procedure istruttorie regionali in materia di regolamentazione delle servitù militari ai sensi della legge 24 dicembre 1976, n. 898 (Nuova regolamentazione delle servitù militari), e successive modifiche;

e) disposizioni applicative in materia di sicurezza nei cantieri, abbattimento di barriere architettoniche e agibilità degli edifici.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 3
(Definizioni generali)

1. Ai fini della presente legge i parametri edilizi sono:

a) edificio: costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi;

b) unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato;

c) elementi costitutivi dell'edificio: fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani;

d) parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata, anche ai fini dell'applicazione di quanto disposto dall'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile ;

e) superficie utile (Su): la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unita' immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie;

f) superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze ~~e~~ fisicamente unite o a sé stanti quali a esempio cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, androni di ingresso e porticati liberi, verande, bussole, logge, terrazze e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre; ~~salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione, la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'articolo 29;~~

g) superficie coperta (Sc): la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unita' immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali, escluse:

1) le rampe di scale aperte e altre strutture comunque funzionali al collegamento dell'edificio o unità immobiliare;

2) le strutture la cui proiezione ortogonale non superi la profondità massima di 2 metri, poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, balconi e poggioli;

3) le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'articolo 37 e dall'articolo 4 della legge regionale 23 agosto 1985, n. 44

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

(Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi);

~~4) le tettoie a copertura della superficie per parcheggio (Sp) nei limiti dell'articolo 16;~~

4) tettoie a copertura della superficie per parcheggio (Sp) e opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici nei limiti dell'articolo 16;

h) superficie per parcheggi (Sp): l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché' l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi;

i) volume utile (Vu): il volume dell'unita' immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu);

j) volume tecnico (Vt): il volume determinato dalla parte dell'unita' immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unita' immobiliare, nonché' il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge;

k) altezza dell'edificio (H): la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata;

l) altezza utile dell'unità immobiliare (Hu): la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale;

m) sagoma dell'edificio: la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici;

n) distanza dai confini di proprietà: la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio.

2. Ai fini della presente legge si intende per:

a) abbattimento di barriere architettoniche su edifici o unità immobiliari esistenti: gli interventi e le opere rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché' tutti gli interventi e le opere necessari a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), e successive modifiche, e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità;

b) adeguamento igienico-funzionale di edifici esistenti: tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unità immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché' quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa;

c) area funzionalmente contigua: l'area suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché' suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché' la distanza non superi il raggio di 1.000 metri.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

2 bis. In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), fatto salvo quanto disposto al comma 2 ter, la materia delle distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché le dotazioni territoriali e funzionali minime definite quali standard urbanistici trovano disciplina nel piano territoriale regionale vigente e nella specifica regolamentazione regionale, ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze. Le zone territoriali omogenee B0 o le loro sottozone, nonché le altre aree alle stesse assimilate, come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, sono equiparate, ai fini delle distanze minime tra edifici, alle zone territoriali omogenee A anche per l'applicazione dell'articolo 9, comma 1, punto 1), del decreto ministeriale 1444/1968.

2 ter. Salvo diversa previsione degli strumenti urbanistici, anche differenziata per zone urbanistiche, e ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze, non vengono computati ai fini del calcolo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario e il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico quali, a esempio:

1) sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggioli e balconi aggettanti fino alla profondità massima di ~~1,60 metri~~ 2 metri;
2) logge e porticati liberi, androni, bussole e verande;
3) rampe e scale aperte;
4) muri di contenimento, volumi tecnici e vani corsa ascensori;
5) box e autorimesse pertinenziali o altri manufatti, comunque pertinenziali, fino all'altezza di 3 metri, ~~rispetto al fabbricato principale~~;

~~**6)** tettoie, pensiline e pergolati.~~
6) tettoie, pensiline, pergolati, vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA), tende a pergola e pergotende anche bioclimatiche

2 quater. Nel rispetto delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze, gli strumenti urbanistici comunali possono ammettere interventi di ampliamento di edifici esistenti in deroga alle distanze minime di cui al decreto ministeriale 1444/1968 qualora ciò consenta l'allineamento del patrimonio edilizio e il migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.

2 quinquies. Nelle zone omogenee A gli strumenti urbanistici comunali possono ammettere anche l'ampliamento e la nuova costruzione, al fine del completamento del tessuto insediativo, nel rispetto degli indici e delle caratteristiche tipologiche previste dalle norme di attuazione.

2 sexies. Nelle zone omogenee B non sono soggetti all'obbligo della distanza tra pareti finestrate gli edifici tra i quali sia interposta una strada.

2 septies. In ogni caso gli strumenti urbanistici comunali possono ammettere distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti indipendenti dall'altezza del fabbricato più alto.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 4

(Definizioni degli interventi edilizi)

1. Ai fini della presente legge gli interventi aventi rilevanza urbanistica e edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno inedificato o sul patrimonio edilizio esistente riconducibili alle seguenti categorie:

a) nuova costruzione: interventi rivolti alla trasformazione edilizia e infrastrutturale di aree libere attuata con qualsiasi metodo costruttivo; sono considerati tali, salva diversa disposizione della legge:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione permanente su suolo inedificato di manufatti, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività ricettiva-turistica dallo strumento urbanistico comunale;

6) la realizzazione di manufatti pertinenziali di edifici esistenti che le norme tecniche dello strumento urbanistico comunale, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale, paesaggistico e storico-culturale delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali o la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico comunale;

b) ampliamento: interventi rivolti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni e della sagoma delle costruzioni esistenti; tali interventi possono essere attuati contestualmente a interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera c), fermo restando che le prescrizioni previste per le nuove costruzioni dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati si applicano esclusivamente alle parti dell'immobile oggetto di effettivo incremento dimensionale e non possono essere derogati gli indici e i parametri massimi previsti dagli strumenti urbanistici per l'area oggetto di intervento, se non nelle ipotesi derogatorie di cui alla presente legge ed entro i limiti ivi previsti;

c) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente o dai precedenti; gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono:

1) l'inserimento, la modifica, il ripristino o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;

3) salvo quanto disposto ai punti 4) e 5), la demolizione, totale o parziale, e la ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità e di quella sulla prevenzione incendi, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. È altresì ricompresa la demolizione di edifici a destinazione residenziale, ricadenti nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica dagli strumenti di pianificazione vigenti, con successiva ricostruzione in altra zona territoriale omogenea a destinazione residenziale ricadente nello stesso Comune. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Tali interventi possono prevedere, altresì, riduzioni e incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana come definiti a livello comunale, nelle more di apposita legislazione regionale. In tali interventi possono essere mantenute o aumentate le distanze preesistenti, anche se inferiori alla distanza minima prevista dagli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto del Codice civile. Gli incrementi volumetrici possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti;

4) gli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché quelli di ricostruzione o ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attuati nelle zone omogenee A e B0 come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, o su singoli edifici o aree a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria, fatte salve le previsioni legislative e le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti, dei regolamenti edilizi e dei pareri degli enti preposti alla tutela;

5) gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti attuati sugli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria, fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica adeguati o conformati al Piano paesaggistico regionale e i pareri degli enti preposti alla tutela;

d) ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa;

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

e) trasformazione territoriale: interventi diretti a produrre effetti sull'equilibrio ambientale pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, volti principalmente:

1) allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali;

2) alla realizzazione di serre permanenti, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo, dotate di murature o con coperture o chiusure laterali fisse;

3) a intervenire sui corsi d'acqua e sulle aree boscate e non riconducibili agli interventi di difesa idrogeologica previsti dalle leggi regionali di settore.

2. Ai fini della presente legge gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno inedificato o sul patrimonio edilizio esistente. Tali interventi sono riconducibili alle seguenti categorie:

a) manutenzione ordinaria, consistenti in:

1) riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi, serramenti e parti non strutturali degli edifici o delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che implichino incremento degli standard urbanistici;

2) opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti, nonché l'installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e la messa a norma di punti di ricarica per veicoli elettrici;

2 bis) installazione, con qualunque modalità, di impianti solari fotovoltaici o termici sugli edifici o unità immobiliari ovvero su strutture o manufatti fuori terra diversi dagli edifici o unità immobiliari, anche se di natura pertinenziale, compresa la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica di tali installazioni; sono altresì compresi gli eventuali potenziamenti o adeguamenti della rete esterni alle aree dei medesimi edifici o unità immobiliari ovvero delle strutture e manufatti fuori terra diversi, anche se pertinenziali;

3) attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale delle sue parti, nonché' tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio e sulle aree di pertinenza espressamente definiti di manutenzione ordinaria dalle leggi di settore;

b) manutenzione straordinaria: consistenti in tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, **nelle opere per lo spostamento, l'apertura o la soppressione di fori esterni**, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, a eccezione di quanto previsto alla lettera a) e ~~sempre che non alterino i volumi utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso~~ sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico; nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; configurano altresì interventi di manutenzione straordinaria le conversioni di superfici accessorie in superfici utili in edifici o unità immobiliari esistenti, con o senza opere;

c) restauro e risanamento conservativo: rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché l'aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento senza modifiche alla sagoma, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se espressamente previsti per la tipologia di intervento ovvero per la specifica area individuata dallo strumento urbanistico; rientrano in tale categoria gli interventi di conservazione tipologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali; resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati;

d) attività edilizia libera: l'insieme di opere di tipo manutentivo o di nuova realizzazione espressamente individuate dalla legge e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e che come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché' le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 5

(Definizione delle destinazioni d'uso degli immobili)

1. Ai fini dell'applicazione delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi, le destinazioni d'uso degli immobili sono distinte nelle seguenti categorie:

a) residenziale: superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo;

b) servizi: superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;

c) alberghiera: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché' da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, ~~quali: alberghi, motel, villaggi albergo, villaggi turistici, strutture ricettive a carattere sociale e residenze turistico-alberghiere~~ di cui all'articolo 22 della legge regionale 9 dicembre 2016, n. 21 (Disciplina delle politiche regionali nel settore turistico e dell'attrattività del territorio regionale, nonché modifiche a leggi regionali in materia di turismo e attività produttive);

d) ricettivo-complementare: superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché' di eventuale ristorante e bar, o campeggi ~~e villaggi turistici~~;

e) direzionale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:

1) ricreativa: superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché' le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;

2) sanitaria e assistenziale: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;

3) istruzione: superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché' convitti e collegi, tutti di natura privata;

4) ricerca tecnico-scientifica: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;

f) commerciale al dettaglio: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui alla lettera c) , e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

legislazione di settore, nonché le attività artigianali di produzione e connessa commercializzazione nel settore dell'alimentazione;

g) commerciale all'ingrosso: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;

h) trasporto di persone e merci: superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici, magazzini, depositi e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;

i) artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di cui alla lettera b);

j) industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;

k) agricola e residenziale agricola: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle lettere l), m) e n), nonché' a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo;

l) artigianale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ~~ubicate in zona agricola,~~ destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;

m) commerciale agricola: superfici di unità immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ~~ubicate in zona agricola,~~ destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;

n) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri, riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabili, individuati con deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di pianificazione territoriale di concerto con l'Assessore competente in materia di risorse rurali;

o) servizi e attrezzature collettive: le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse, nonché le strutture ricettive a carattere sociale, escluse le foresterie, gli ostelli e alberghi per la gioventù o i convitti per studenti e le case per ferie.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 6

(Attività edilizia in decadenza dei vincoli o in assenza di pianificazione attuativa)

1. Nelle aree nelle quali le previsioni urbanistiche risultino inefficaci ai sensi di legge, è sempre ammissibile, nel rispetto delle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, la realizzazione:

a) degli interventi aventi rilevanza edilizia e di ristrutturazione edilizia;

b) degli interventi aventi rilevanza urbanistica, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, con destinazione d'uso e parametri edilizi compatibili con le previsioni dello strumento urbanistico per le aree contermini, nel rispetto di un indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,1 mc/mq e, per le attività produttive, di un rapporto di copertura pari a un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, entro cinque anni dall'entrata in vigore degli strumenti medesimi, sono ammissibili gli interventi indicati al comma 1, lettera a), a esclusione delle ipotesi di cui all'art. 4, comma 1, lettera c), numero 3), nel rispetto delle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. In tali casi ~~gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riguardano globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25 per cento le destinazioni preesistenti~~ è ammessa l'applicazione delle deroghe di cui all'articolo 39 bis.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 7

(Regolamento edilizio comunale e strumenti urbanistici)

1. I Comuni, in conformità alle disposizioni della presente legge e del suo regolamento di attuazione, si dotano di un regolamento edilizio, approvato secondo le modalità previste nei rispettivi statuti comunali, anche adeguando il regolamento edilizio vigente e, se necessario, lo strumento urbanistico.

2. Il regolamento edilizio disciplina, salvi gli ulteriori contenuti prescritti dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla materia edilizia e igienico-sanitaria, le attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, definendo in particolare:

a) la composizione, il funzionamento e le competenze della commissione edilizia comunale, qualora istituita dal Comune;

b) i requisiti tecnico-architettonici delle opere edilizie, qualora non contenuti nello strumento urbanistico generale comunale o in altro strumento di pianificazione, al fine dell'organico inserimento delle opere nel contesto territoriale locale;

c) le modalità di rilascio dei certificati di destinazione urbanistica, nonché' la documentazione e le procedure per le valutazioni e le altre attestazioni previste dalla presente legge;

d) le disposizioni concernenti l'edilizia sostenibile e il risparmio energetico, nel rispetto della legge regionale 18 agosto 2005, n. 23 (Disposizioni in materia di edilizia sostenibile), e successive modifiche.

3. Il regolamento edilizio non può apportare modifiche alla disciplina urbanistica comunale, né derogare alle normative ambientali-paesaggistiche, tecnico-architettoniche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

4. Resta salva la facoltà dei Comuni di adottare gli istituti individuati nel comma 2 e specificare, con proprio regolamento o con le norme di attuazione degli strumenti urbanistici, quanto non espressamente previsto dalla presente legge e dal suo regolamento di attuazione.

4 bis. Alla commissione edilizia di cui al comma 2, lettera a), partecipa un componente designato dalla Consulta regionale delle associazioni dei disabili di cui all'articolo 13 bis della legge regionale 41/1996.

~~**4 ter.** Resta salva la facoltà dei Comuni di adottare protocolli energetici diversi o ulteriori rispetto al protocollo di valutazione del livello di sostenibilità energetica e ambientale degli edifici adottato a livello nazionale. In tali casi per il rilascio dei titoli abilitativi è obbligatorio il rispetto del protocollo nazionale, mentre gli ulteriori eventuali protocolli adottati in sede comunale, possono valere come requisiti aggiuntivi per la fruizione di bonus o di deroghe adottate a livello comunale.~~

4 ter. Per il rilascio dei titoli abilitativi è obbligatorio il rispetto della normativa energetica nazionale di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), o delle ulteriori previsioni stabilite dalla legge regionale. Gli ulteriori eventuali protocolli adottati in sede comunale possono valere come requisiti aggiuntivi per la fruizione di bonus o di deroghe adottate a livello comunale o di contributi regionali. A tal fine la Regione individua l'applicazione del protocollo di valutazione del livello di sostenibilità energetica e ambientale degli edifici adottato dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome e della prassi di riferimento UNI/PdR 13:2019 (Sostenibilità ambientale nelle costruzioni - Strumenti operativi per la valutazione della sostenibilità), quale strumento per la promozione dell'edilizia sostenibile sia pubblica che privata e per la verifica dei CAM da parte delle stazioni appaltanti.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 8

(Sportello Unico per l'Edilizia)

1. I Comuni, singoli o associati, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, possono istituire lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) con il compito di curare tutti i rapporti fra i privati e le Amministrazioni pubbliche tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di segnalazione certificata di inizio attività.

2. Lo Sportello Unico provvede in particolare:

a) alla ricezione delle segnalazioni certificate di inizio attività, delle comunicazioni di inizio lavori, anche asseverate, delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso o certificazione comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compresa la segnalazione certificata di agibilità, nonché' dei progetti approvati dagli Enti competenti in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e previsti dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;

b) a fornire informazioni sulle materie di cui alla lettera a) , anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure relative all'attività edilizia;

c) al rilascio dei permessi di costruire, nonché' delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

d) ad adottare i provvedimenti sanzionatori previsti dalla legge su espressa richiesta dell'ufficio comunale competente.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, lo Sportello Unico acquisisce direttamente i documenti che siano agli atti del Comune interessato o di altri Enti pubblici, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente o nei casi in cui non possano essere sostituiti da una autocertificazione ai sensi di legge.

4. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 26 in materia di segnalazione certificata di inizio attività, lo Sportello Unico acquisisce, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, preordinati alla realizzazione dell'intervento edilizio, individuati dalla presente legge e dal regolamento di cui all' articolo 2 .

5. In deroga a quanto previsto dal comma 1 , per l'insediamento delle attività produttive le competenze dello Sportello Unico per l'Edilizia sono attribuite allo Sportello unico per le attività produttive e per le attività di servizi (SUAP), disciplinato della legge regionale 12 febbraio 2001, n. 3 (Disposizioni in materia di sportello unico per le attività produttive e semplificazione di procedimenti amministrativi e del corpo legislativo regionale), e successive modifiche.

Note:

1 - Parole sostituite al comma 1 da art. 165, comma 1, L. R. 26/2012

2 - Parole sostituite alla lettera a) del comma 2 da art. 165, comma 1, L. R. 26/2012

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 8
(Sportello Unico per l'Edilizia <<SUE>>)

1. Nell'ambito della propria autonomia organizzativa, ciascun Comune, in forma singola o associata, attiva lo Sportello Unico per l'Edilizia, di seguito SUE, con il compito di curare in via telematica tutti i rapporti fra i privati e le Amministrazioni pubbliche tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio.

2. Una volta attivato, il SUE costituisce l'unico punto di accesso per il privato in relazione ai procedimenti di cui alla presente legge ed esercita le funzioni di vigilanza connesse all'attività edilizia. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dal SUE.

3. Al fine di agevolare i Comuni nella fase di attivazione del SUE e garantire uniformità nel trattamento telematico delle pratiche edilizie, la Regione istituisce il Portale regionale denominato <<SUE in rete>>, di seguito Portale, e lo mette gratuitamente a disposizione dei Comuni.

4. Entro due anni dall'attivazione del Portale, il Comune sottoscrive un atto d'intesa con la Regione per definire la data a partire dalla quale le pratiche edilizie sono gestite in via telematica, attraverso l'utilizzo del SUE. Ferma restando, per quanto compatibile, la disciplina di cui agli articoli 5 e 6 della legge regionale 12 febbraio 2001, n. 3 (Disposizioni in materia di sportello unico per le attività produttive e semplificazione di procedimenti amministrativi e del corpo legislativo regionale), e relativo regolamento di attuazione, l'Amministrazione regionale fornisce alle Amministrazioni comunali il supporto tecnico necessario, nonché promuove la formazione e l'aggiornamento professionale degli operatori, sia pubblici che privati.

5. Dalla data di attivazione del SUE lo stesso:

a) riceve le comunicazioni di inizio lavori, anche asseverate, le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), anche in alternativa al permesso di costruire, le domande di permesso di costruire, le segnalazioni certificate di agibilità e ogni altra istanza o segnalazione o comunicazione prevista dalla presente legge, della cui avvenuta presentazione lo sportello rilascia immediatamente una ricevuta che indica i termini entro i quali l'amministrazione è tenuta, ove previsto, a rispondere ovvero entro i quali il silenzio dell'amministrazione equivale ad accoglimento dell'istanza;

b) provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre Amministrazioni che intervengono nel procedimento;

c) acquisisce, anche tramite conferenza di servizi, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, di competenza di altre Amministrazioni, necessari ai fini del perfezionamento del procedimento, provvedendo ad acquisire direttamente i documenti che siano agli atti del Comune interessato o di altri enti pubblici, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente o nei casi in cui non possano essere sostituiti da un'autocertificazione ai sensi di legge;

d) rilascia i permessi di costruire e le certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni a carattere urbanistico, paesaggistico, ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

e) adotta i provvedimenti sanzionatori previsti dalla presente legge e definisce i procedimenti di sanatoria, anche mediante rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

6. Il SUE inoltre:

a) fornisce, anche in via telematica, informazioni in materia edilizia, con particolare riferimento agli adempimenti necessari per lo svolgimento dei relativi procedimenti, e aggiorna tempestivamente lo stato di avanzamento della pratica;

b) garantisce idoneo supporto tecnico e giuridico agli operatori del settore, consentendo a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito a banche dati normative o a diversi archivi informatici contenenti dati, documenti o informazioni utili per la pratica edilizia;

c) riceve le istanze di accesso agli atti in materia edilizia e fornisce adeguato riscontro.

7. La data di protocollazione degli atti coincide con quella di effettiva presentazione. I termini entro i quali l'Amministrazione è tenuta a rispondere o a svolgere i controlli di competenza e quelli previsti per il formarsi del silenzio assenso decorrono comunque dalla data di ricevimento da parte del SUE anche in caso di mancato rilascio della ricevuta o di tardiva protocollazione.

8. In deroga a quanto previsto dal comma 1, per l'insediamento delle attività produttive le competenze del SUE sono attribuite allo Sportello unico per le attività produttive e per le attività di servizi (SUAP), disciplinato dalla legge regionale 12 febbraio 2001, n. 3 (Disposizioni in materia di sportello unico per le attività produttive e semplificazione di procedimenti amministrativi e del corpo legislativo regionale).

9. Le attività di competenza del SUE e del SUAP possono essere svolte da un'unica struttura organizzativa individuata dal Comune.

10. Con decreto del Direttore centrale competente in materia di edilizia possono essere determinate specifiche tecniche con riferimento agli elaborati progettuali da presentare a corredo della pratica edilizia.

11. Rimangono salvi i sistemi per la gestione telematica delle pratiche edilizie diverse dal Portale, purché attivati entro il termine di cui al comma 4.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 9

(Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica)

1. La struttura regionale competente in materia di pianificazione territoriale svolge l'attività di Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica per il monitoraggio degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, nonché' per il monitoraggio dell'attività edilizia, dell'uso e del consumo di suolo e per la tutela del paesaggio mediante la raccolta e l'elaborazione di dati e informazioni in via telematica.

2. Per lo svolgimento delle attività dell'Osservatorio la Regione stipula intese con le Amministrazioni pubbliche per gestire la raccolta e l'elaborazione dei dati.

3. Gli Enti locali forniscono periodicamente tutte le informazioni relative allo svolgimento delle proprie competenze, secondo le modalità individuate con il regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

4. L'Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica acquisisce esclusivamente in via telematica tutte le comunicazioni previste dalle leggi in materia di abusivismo urbanistico-edilizio. La trasmissione telematica attraverso il sistema informativo messo a disposizione dalla Regione sostituisce a ogni effetto le comunicazioni cartacee da trasmettere alla Regione, previste dalle altre disposizioni in materia, ivi compresi gli elenchi mensili redatti dai Segretari comunali in forza delle disposizioni statali. L'Osservatorio comunica alla struttura regionale competente le informazioni necessarie all'avvio dei procedimenti di competenza.

4 bis. Fatta salva l'eventuale diversa tempistica stabilita con il regolamento di attuazione di cui all'articolo 2, per gli adempimenti di cui al comma 4 sono previste le seguenti scadenze di trasmissione:

a) entro il quinto giorno del mese successivo all'accertamento delle opere realizzate abusivamente, il Segretario comunale invia l'elenco mensile redatto ai sensi dell'articolo 31, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, contenente i rapporti degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria e le relative ordinanze di sospensione dei lavori;

b) rispettivamente entro il 15 luglio e il 15 gennaio di ogni anno, i Comuni inviano per via telematica i dati relativi al monitoraggio, previsto con cadenza semestrale, dell'applicazione delle misure straordinarie di cui al capo VII.

5. I risultati dell'attività dell'Osservatorio sono pubblicati, a partire dal mese di settembre 2025, sul sito web della Regione.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Capo II
Attività edilizia delle pubbliche Amministrazioni

Art. 10
(Opere pubbliche statali e regionali)

1. E' soggetta esclusivamente alle disposizioni procedurali del presente articolo la realizzazione delle opere pubbliche:

a) delle Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, o delle opere di interesse statale da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti o da concessionari di servizi pubblici;

b) dell'Amministrazione regionale ~~e delle Amministrazioni provinciali~~, nonché' delle opere pubbliche da eseguirsi dai loro formali concessionari.

2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettera a), l'accertamento di conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare di cui al comma 14 , e' eseguito dalle Amministrazioni statali competenti d'intesa con l'Amministrazione regionale, sentiti gli Enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi, entro ~~centoventi~~ sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'Amministrazione competente. Gli Enti locali esprimono il parere entro trenta giorni dalla richiesta; scaduto tale termine si prescinde da esso.

3. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettera b) , l'accertamento di conformità e' eseguito dalla struttura regionale competente, sentiti gli Enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'Amministrazione competente. Gli Enti locali esprimono il parere entro trenta giorni dalla richiesta; scaduto tale termine si prescinde da esso. L'assenso al perfezionamento dell'intesa, in ordine alla localizzazione nel territorio regionale delle opere pubbliche di cui al comma 1, lettera a), è espresso, in via ordinaria con delibera della Giunta regionale su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di infrastrutture e territorio, e nell'ambito delle conferenze di servizi dal rappresentante unico regionale nominato dalla Giunta regionale su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di infrastrutture e territorio.

4. Per le opere di competenza della Regione da realizzarsi mediante ricorso all'istituto della delegazione amministrativa intersoggettiva e interorganica, la conformità urbanistica e' accertata entro trenta giorni dalla richiesta dal Comune o dai Comuni nel cui territorio ricade l'opera da realizzare.

~~5. Ai fini dell'accertamento di cui ai commi 2, 3 e 4, le opere e gli interventi sono da considerarsi conformi quando risultano compatibili con gli strumenti di pianificazione comunale vigenti e adottati. In sede di accertamento possono essere impartite prescrizioni esecutive. Nel caso sia indetta la conferenza di servizi, o qualora sia convocata la Commissione regionale dei lavori pubblici, l'accertamento della conformità urbanistica può essere eseguito in tali sedi da parte dei soggetti competenti.~~

5. Ai fini dell'accertamento di cui ai commi 2, 3 e 4, le opere e gli interventi sono da considerarsi conformi quando risultano compatibili con gli strumenti di pianificazione comunale vigenti e adottati. In sede di accertamento possono essere impartite

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

prescrizioni esecutive. Nel caso in cui sia indetta la conferenza di servizi l'accertamento della conformità urbanistica può essere eseguito in tale sede da parte dei soggetti competenti.

5 bis. Ai fini dell'accertamento di cui ai commi 2, 3 e 4, l'istanza deve essere corredata dei seguenti elaborati:

a) documentazione tecnico-grafica prevista dai rispettivi livelli di progettazione, come definiti dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici;

b) studio di inserimento urbanistico contenente i seguenti elementi:

1) indicazione del titolo, nel caso diverso dal proprietario, a eseguire le opere;

2) indicazione dei vincoli e dei beni tutelati interferenti con l'opera;

3) dimostrazione della compatibilità delle opere previste rispetto alle previsioni degli strumenti comunali di pianificazione vigenti e adottati e della coerenza con l'assetto del territorio, supportata da idonei estratti degli strumenti stessi.

~~6. Qualora l'accertamento di conformità di cui ai commi 2, 3 e 4, dia esito negativo, oppure l'intesa tra lo Stato e la Regione non si perfezioni entro il termine stabilito, il soggetto titolare dell'opera convoca una conferenza di servizi, su iniziativa dell'ente realizzatore. Alla conferenza di servizi partecipano la Regione e, previa deliberazione degli organi rappresentativi, il Comune o i Comuni interessati, nonché' le altre Amministrazioni dello Stato e gli Enti comunque tenuti ad adottare atti di intesa o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta, previsti dalle leggi statali e regionali.~~

6. I soggetti titolari delle opere di cui al comma 1 possono convocare una conferenza di servizi, ai sensi della legge 241/1990 e dell'articolo 38 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici), per l'approvazione del progetto ai sensi dei commi 2, 3 e 4. Alla conferenza di servizi partecipano la Regione con il proprio rappresentante unico e il Comune o i Comuni interessati previa deliberazione degli organi rappresentativi nel caso in cui le opere da realizzare non risultino conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché le altre Amministrazioni dello Stato e gli Enti comunque tenuti a adottare atti di intesa o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta, previsti dalle leggi statali e regionali. La conferenza di servizi può essere altresì convocata dai soggetti titolari delle opere qualora l'accertamento di conformità di cui ai commi 2, 3 e 4, dia esito negativo, oppure l'intesa tra lo Stato e la Regione non si perfezioni entro il termine stabilito.

6 bis. Qualora le opere da realizzare non risultino conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici e vi sia la necessità di variare gli stessi, l'Amministrazione procedente provvede alla pubblicazione nel proprio sito istituzionale, nonché in quello delle Amministrazioni i cui strumenti urbanistici devono essere variati, di un avviso dell'indizione e convocazione della conferenza di servizi e alla pubblicazione integrale del progetto.

6 ter. Contestualmente alla convocazione della conferenza di servizi i soggetti titolari delle opere provvedono a richiedere la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione di un avviso dell'avvenuto deposito del progetto. Per le opere di cui al comma 1, lettera b), entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione dell'avviso di deposito, chiunque può prendere visione del

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

progetto e formulare osservazioni. Entro il termine per la conclusione della conferenza di servizi i soggetti partecipanti i cui strumenti urbanistici devono essere variati esprimono la propria posizione tenendo conto delle osservazioni presentate. L'Amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi di cui al comma 8, dando riscontro del prevalente interesse pubblico alla realizzazione delle opere, specifica evidenza dei pareri pervenuti e delle osservazioni presentate, nonché formulando eventuali prescrizioni.

6 quater. Qualora la realizzazione dell'opera comporti la necessità di apporre il vincolo preordinato all'esproprio, l'avviso agli interessati va inviato secondo le modalità e i termini previsti dall'articolo 65 ter della legge regionale 14/2002 e dal decreto del Presidente della Repubblica 327/2001. Qualora a esito della conferenza occorra apportare modifiche localizzative o del tracciato dell'opera che coinvolgano nuovi soggetti, l'Amministrazione procedente provvede alle ulteriori comunicazioni dell'avviso con le modalità e termini sopra richiamati.

~~7. La conferenza valuta i progetti definitivi relativi alle opere da realizzare nel rispetto delle disposizioni normative di settore e si esprime sui progetti definitivi entro sessanta giorni dalla convocazione, proponendo, ove occorra, le opportune modifiche senza che ciò comporti la necessità di ulteriori deliberazioni del soggetto proponente.~~

7. La conferenza valuta i progetti relativi alle opere da realizzare nel rispetto delle disposizioni normative di settore e si esprime entro sessanta giorni dalla convocazione, proponendo, ove occorra, le opportune modifiche senza che ciò comporti la necessità di ulteriori deliberazioni del soggetto proponente. Tale termine è prorogabile, su richiesta motivata delle amministrazioni preposte alla tutela degli interessi di cui all'articolo 14 quinquies, comma 1, della legge 241/1990, una sola volta per non più di dieci giorni. Il progetto, nel caso in cui le opere da realizzare non risultino conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, deve essere corredato di un elaborato che individui beni e soggetti interessati dalla procedura espropriativa, le eventuali fasce di rispetto e misure di salvaguardia, nonché l'estratto degli strumenti urbanistici vigenti e del piano modificato in conseguenza della variazione. Sulla documentazione di variante urbanistica in sede di conferenza di servizi sono acquisiti i pareri di cui agli articoli 63 bis e 63 sexies della legge regionale 5/2007.

~~8. L'approvazione dei progetti, nei casi in cui la decisione sia adottata dalla conferenza di servizi all'unanimità, sostituisce a ogni effetto gli atti di intesa, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta, e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti da leggi statali e regionali e, ove necessario, costituisce variante allo strumento urbanistico. In mancanza dell'unanimità, per la realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettera a) , si procede ai sensi dell' articolo 4, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1987, n. 469 (Norme integrative di attuazione dello statuto speciale della Regione Friuli-Venezia Giulia).~~

8. La determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi, adottata dall'Amministrazione procedente all'esito della stessa, sostituisce a ogni effetto gli atti di intesa, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta e gli altri atti di assenso comunque denominati previsti da leggi statali e regionali,

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

perfeziona a ogni fine urbanistico ed edilizio l'intesa tra lo Stato e la Regione ai fini della localizzazione dell'opera e, ove necessario, ha effetto di variante agli strumenti urbanistici, nonché costituisce apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità e indifferibilità delle opere previste. In qualsiasi caso di dissenso o non completo assenso espresso dai soggetti partecipanti alla conferenza di servizi, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 38, comma 11, del decreto legislativo 36/2023.

8 bis. Nel caso in cui la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi produca effetto di variante agli strumenti urbanistici, un avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza di servizi è pubblicato per estratto sul Bollettino ufficiale della Regione e nel sito web delle Amministrazioni i cui strumenti urbanistici vengono variati. La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi per le opere di cui al comma 1, lettera b), produce gli effetti indicati dal comma 8 dal giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso sul Bollettino ufficiale della Regione.

9. Gli interventi individuati nel regolamento di attuazione sono soggetti a comunicazione di conformità da trasmettere allo Stato, alla Regione e ai Comuni per quanto di rispettiva competenza, ai sensi dei commi 2, 3 e 4, a cura del soggetto titolare dell'intervento, prima dell'inizio dei lavori; gli interventi soggetti a comunicazione devono essere conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, nonché' conformi ai regolamenti edilizi comunali vigenti. In caso di non conformità l'opera e' soggetta all'accertamento di conformità di cui al presente articolo.

10. La comunicazione di conformità e' corredata della seguente documentazione:

a) attestazione a firma di un progettista abilitato che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, nonché' la conformità ai regolamenti edilizi comunali vigenti, eventualmente supportata da idonei elaborati progettuali esplicativi;

b) planimetria con localizzazione dell'intervento in scala adeguata;

c) documentazione tecnico-grafica necessaria all'individuazione e alla rappresentazione delle opere.

11. Nei casi in cui non sia possibile iniziare i lavori o ultimarli entro il termine stabilito dal provvedimento di accertamento, il soggetto proponente presenta, entro i termini fissati nel provvedimento, un'istanza finalizzata alla proroga, sempre che il progetto non sia stato modificato e la situazione urbanistica delle aree interessate non sia variata, presentando le opportune dichiarazioni in tal senso.

12. L'accertamento di conformità, nonché' la comunicazione di conformità, sostituiscono i titoli abilitativi edilizi per l'esecuzione delle opere previste e hanno efficacia fino all'atto di collaudo finale o al certificato di regolare esecuzione o sino al termine eventualmente fissato. L'atto di collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione o la comunicazione di fine lavori sono trasmessi ai soggetti che hanno rilasciato l'accertamento di conformità o ricevuto la comunicazione di conformità.

13. Le opere urgenti in vista di un rischio di emergenza e quelle da realizzarsi nel corso dello stato di emergenza possono essere eseguite anche qualora non

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

sussista la conformità urbanistica, previa comunicazione alla Regione e ai Comuni per quanto di rispettiva competenza; in tal caso la documentazione tecnica descrittiva e' inviata a lavori ultimati. Per tali opere urgenti non trovano applicazione i commi 2 e 3. In ogni caso la struttura regionale competente, sentita l'Amministrazione comunale interessata entro trenta giorni dalla richiesta, può autorizzare a titolo precario gli interventi, ancorché difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati o adottati, qualora siano destinati al soddisfacimento di documentate esigenze di carattere improrogabile e transitorio, non altrimenti realizzabili. L'autorizzazione in precario non sostituisce le altre autorizzazioni previste dalla legge e scaduto il termine di validità espressamente indicato si applicano le disposizioni dell'articolo 43.

14. Per le opere destinate alla difesa militare ai sensi del decreto legislativo 10 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), e successive modifiche, l'Assessore regionale competente può avvalersi dei rappresentanti regionali in seno al Comitato misto paritetico (CoMiPar). Le procedure istruttorie e le consultazioni dei rappresentanti regionali del CoMiPar, relative alle opere di cui al presente comma, sono svolte dalla struttura regionale competente secondo criteri e modalità disciplinati dal regolamento di attuazione di cui all' articolo 2 .

15. Per le opere di cui al presente articolo l'atto di collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione tengono luogo della segnalazione certificata di agibilità.

16. Gli interventi che costituiscono attività edilizia libera, ai sensi della legge statale o regionale, non necessitano di accertamento di conformità, ne' di alcuna comunicazione, ferme restando le prescrizioni di cui all' articolo 16 , commi 3 e 4.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 10 bis

(Opere pubbliche di altre Amministrazioni e Enti pubblici)

1. È soggetta esclusivamente alle disposizioni procedurali del presente articolo la realizzazione delle opere pubbliche, a esclusione di quelle di cui agli articoli 10 e 11, per le quali si applicano le disposizioni normative in materia lavori pubblici.

2. Per tali opere pubbliche la conformità urbanistica è accertata entro trenta giorni dalla richiesta dal Comune o dai Comuni nel cui territorio ricade l'opera da realizzare. Ai fini dell'accertamento le opere e gli interventi sono da considerarsi conformi quando risultano compatibili con gli strumenti di pianificazione comunale vigenti e adottati e in sede di accertamento possono essere impartite prescrizioni esecutive. L'istanza deve essere corredata degli elaborati di cui all'articolo 10, comma 5 bis.

3. Per l'approvazione dei progetti i soggetti titolari delle opere convocano una conferenza di servizi in forma semplificata ai sensi dell'articolo 38 del decreto legislativo 36/2023, in conformità alla legge 241/1990, e trova applicazione quanto stabilito dall'articolo 10, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater, 7, 8 e 8 bis. In tali casi la conformità urbanistica di cui al comma 2 è accertata in sede di conferenza di servizi.

4. Per gli interventi individuati nell'articolo 10 del regolamento di attuazione di cui all'articolo 2, relativi alle opere di cui al presente articolo, l'accertamento di cui al comma 2 è sostituito dalla comunicazione di conformità, disciplinata dall'articolo 10, commi 9 e 10, da trasmettere al Comune interessato.

5. Per le opere del presente articolo trova applicazione quanto stabilito dall'articolo 10, commi 11, 12, 13, 15 e 16.>>.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 11
(Opere pubbliche comunali)

1. Per la realizzazione delle opere pubbliche di competenza dei Comuni, in forma singola o associata, la deliberazione dell'organo competente di approvazione del progetto definitivo sostituisce i titoli abilitativi edilizi previsti dalla presente legge.

2. L'approvazione di progetti ~~preliminari~~ delle opere pubbliche o di pubblica utilità da parte del Consiglio comunale, se non conformi alle specifiche destinazioni degli strumenti urbanistici comunali, non comporta la necessità di variante urbanistica qualora ricorra la fattispecie di cui all'articolo 11, comma 1, del regolamento emanato con decreto del Presidente della Regione 20 marzo 2008, n. 086 (Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n.5).

2 bis. Fermo restando quanto stabilito dal comma 1 l'approvazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità di competenza dei Comuni, in forma singola o associata, è effettuata in conformità alla legge 241/1990, all'articolo 38 del decreto legislativo 36/2023, e trova applicazione quanto stabilito dall'articolo 10, commi 6, 6 bis, 6 ter, 7, 8 e 8 bis.

3. Per le opere di cui al presente articolo l'atto di collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione sostituiscono la segnalazione certificata di agibilità.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 12

(Attività edilizia dei privati su aree demaniali)

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalla presente legge e dal relativo regolamento di attuazione, nonché' dalle altre leggi regionali di settore. Qualora la competenza amministrativa sulle medesime aree ricada in capo allo Stato sarà comunque dovuta l'osservanza delle norme statali in materia.

2. Salvo le opere pubbliche di cui agli articoli 10 e 11 e le altre opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate anche senza oneri finanziari per la pubblica Amministrazione, gli interventi edilizi realizzati da privati su aree demaniali destinati a ospitare attività economiche sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione secondo quanto previsto dal capo IV della presente legge.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Capo III
Regime edificatorio

Art. 13
(Norme generali per la valutazione dell'attività edilizia)

1. L'attività edilizia, nell'ambito dell'applicazione del regime edificatorio di cui al presente capo, è valutata considerando separatamente le sue due componenti:

a) le trasformazioni fisiche attuate attraverso gli interventi così come definiti dall' articolo 4;

b) le modifiche di destinazione d'uso da intendersi come passaggio da una categoria all'altra di quelle elencate all' articolo 5 .

2. Ogni attività edilizia, nel caso comprenda entrambe le componenti di cui al comma 1 o diverse categorie di intervento, è assoggettata al regime edificatorio più rigoroso tra quelli previsti per le singole componenti o categorie di intervento dal presente capo.

3. La commissione edilizia, qualora previsto dal regolamento edilizio comunale, esprime il proprio parere non vincolante sugli aspetti formali, compositivi e architettonici delle opere edilizie e sull'adeguatezza delle soluzioni proposte per ottemperare ai requisiti di legge in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche nel rispondere ai bisogni delle persone con disabilità.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 14

(Determinazione della destinazione d'uso degli immobili)

1. Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dal permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge o dalla segnalazione certificata di inizio attività e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o intavolazione, o, in assenza di questi, da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio in conformità con lo strumento urbanistico comunale vigente.

2. Ai fini del comma 1 i progetti degli interventi soggetti a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività contengono la specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che li compongono secondo la classificazione dell' articolo 5 . Tale specificazione è effettuata in relazione alle caratteristiche costruttive e alla dotazione di servizi degli edifici o di quelli ottenibili attraverso interventi di manutenzione ordinaria.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 15

(Modifica di destinazione d'uso degli immobili)

1. Si ha modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di un'unita' immobiliare, passando da una categoria all'altra tra quelle elencate dall' articolo 5 , per più del 25 per cento della superficie utile dell'unita' stessa.

2. Si ha parimenti modifica di destinazione d'uso anche quando i limiti di cui al comma 1 vengono superati attraverso più interventi successivi o nei casi di modifica senza opere edilizie.

3. Sono assoggettati al pagamento del conguaglio del contributo di costruzione, fatti salvi i casi di esonero e riduzione di cui agli articoli 30, 31 e 32, gli interventi con o senza opere edilizie che comportino la modifica di destinazione d'uso degli immobili, comunque destinati e localizzati, in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale, compresa la modifica della destinazione d'uso conseguente al cambiamento di condizioni soggettive dei titolari di costruzioni residenziali in zona agricola, nel caso di passaggio del diritto reale di godimento che non si verifichi a seguito di successione.

4. Il conguaglio previsto dal comma 3 è richiesto solo nel caso in cui la nuova destinazione comporti una maggiore incidenza di oneri e corrisponde alla differenza fra gli importi dovuti per le due destinazioni, entrambi calcolati sulla base di quanto previsto per le nuove costruzioni ai sensi della normativa vigente. Il conguaglio è richiesto anche nei casi di aumento superiore al 20 per cento della superficie imponibile preesistente.

5. Le modalità di pagamento del conguaglio previsto dal presente articolo sono stabilite nel regolamento edilizio comunale o nella deliberazione comunale di cui all' articolo 29 . In tali casi il Comune può richiedere l'asseverazione da parte di un professionista abilitato per quanto riguarda la sicurezza sismica e l'idoneità statica e igienico-sanitaria. La mancata presentazione dell'asseverazione entro il termine assegnato dal Comune comporta l'avvio del procedimento per la verifica dell'agibilità per la nuova destinazione.

6. Ai fini urbanistico-edilizi le attività di albergo diffuso, country house, bed and breakfast e affittacamere esercitate in edifici esistenti non comporta modifica della destinazione d'uso in atto degli immobili utilizzati. Parimenti non comportano modifiche di destinazione d'uso le attività di cui all'articolo 5, comma 1, ~~*lettera b)*~~ *lettere b) ed e), relativamente alle sedi di associazioni, sindacati e partiti*, esercitate in forma provvisoria con contratti d'affitto di durata inferiore ~~ai cinque anni~~ a sei anni non rinnovabili.

Per le strutture di cui all'articolo 32 della legge regionale 21/2016, a eccezione delle foresterie, ostelli e alberghi per la gioventù, convitti per studenti e case per ferie, la percentuale di irrilevanza di cui al comma 1 non trova applicazione, rilevando in tali casi ogni modifica della destinazione d'uso in atto di unità immobiliari appartenenti ad altre categorie urbanistiche.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

6 bis. È altresì ammesso, e non comporta modifica di destinazione d'uso, l'utilizzo in via esclusiva da parte dei proprietari o dei loro aventi causa degli immobili destinati a residenza turistica o alberghiera a titolo di abitazione ordinaria. Comporta, invece, modifica della destinazione d'uso il trasferimento del diritto reale di godimento dell'immobile per atto tra vivi che preveda l'uso residenziale proprio, con conseguente assoggettamento al conguaglio degli oneri di cui all'articolo 29 e restituzione di eventuali contributi con finalità turistiche a qualunque titolo percepiti, in caso di violazione dell'obbligo di mantenimento del vincolo di destinazione dei beni contribuiti.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 16
(Attività edilizia libera)

1. Nel rispetto delle ~~prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, e comunque nel rispetto delle altre~~ discipline di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 42/2004, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d), non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo le seguenti attività di rilevanza edilizia:

a) interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio esistente;

b) tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera per il tempo strettamente necessario;

c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;

c bis) interventi di realizzazione e installazione di VEPA dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio comunale e dalla presente legge, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture, di superficie massima pari a 40 metri quadrati, devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici e avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche. Negli edifici condominiali o plurifamiliari, al fine di garantire l'omogeneità degli interventi, l'esecuzione delle opere di cui alla presente lettera presuppone un progetto unitario volto a definire e unificare le caratteristiche tecnico-costruttive ed estetiche di tali elementi e, nei casi previsti, l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale o dalla maggioranza dei proprietari, ove non sia costituito il condominio;

c ter) opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno;

c quater) salve le disposizioni di cui alla lettera d), comma 1, articolo 17, le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata oppure connessa al fabbricato o unità immobiliare, anche con

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera, di superficie massima pari a 25 metri quadrati. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso con caratteristiche tali da ingenerare nuova superficie utile. Le strutture devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;

d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato per un limite massimo di dodici mesi;

e) opere di bonifica, movimentazione o sistemazione del terreno di pertinenza di edifici esistenti o ubicato in zona agricola, nonché i relativi depositi di materiale funzionali all'utilizzo in loco, purché non superino il limite di 30 metri cubi e un periodo di dodici mesi;

f) opere di bonifica, movimentazione o sistemazione del terreno, nonché le pratiche agro-silvo-pastorali strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola ed eseguite dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, purché non superino i 2.000 metri cubi di movimentazione complessiva di terreno e non comportino una sostituzione dello strato superficiale superiore a un metro;

g) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvo-pastorali con esclusione degli interventi che comportano trasformazione di aree boscate;

g bis) le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di 70 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato, realizzabili anche mediante un unico bacino;

h) gli interventi stagionali di movimentazione in sito della sabbia, lungo i litorali appartenenti al demanio turistico ricreativo, necessari a garantire l'uso della spiaggia mediante il ripristino della stessa dopo l'erosione o la movimentazione provocata dal mare;

i) depositi temporanei di materiali a cielo aperto, esclusi i rifiuti, finalizzati all'utilizzo in loco e ubicati nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, purché non espressamente vietati dagli strumenti urbanistici comunali e comunque per un tempo non superiore a dodici mesi;

j) depositi o esposizioni permanenti di materiali o di merci a cielo aperto, realizzati all'interno delle zone destinate ad attività produttive o commerciali previste dagli strumenti urbanistici comunali, purché connessi alle attività esercitate e nel rispetto delle altezze e delle distanze da essi prescritte per tali zone;

k) opere caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale, dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive soggette unicamente alle autorizzazioni

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

previste dal testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità;

~~**k bis)** tendostrutture e tensostrutture non temporanee, anche ancorate al suolo, purché facilmente rimovibili senza opere di demolizione, destinate allo svolgimento di attività sportive e soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, in deroga ai vincoli di inedificabilità relativi a fasce di rispetto stradali, qualora realizzate in aree sportive già esistenti e operanti nell'attività;~~

k bis) tendostrutture e tensostrutture non temporanee, anche ancorate al suolo, purché facilmente rimovibili senza opere di demolizione, destinate allo svolgimento di attività sportive e, se previsto, soggette alle autorizzazioni stabilite dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, ~~*in deroga ai vincoli di inedificabilità relativi a fasce di rispetto stradali,*~~ qualora realizzate in strutture sportive già esistenti al 18 dicembre 2009 e operanti nell'attività;

l) opere di scavo e reinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e reinterro;

m) realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che comportino volumetria fino a 25 metri cubi per unità immobiliare ovvero che non comportino volumetria qualora destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue, aree ludiche senza fini di lucro, nonché tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;

n) realizzazione di tettoie ~~di aree~~ e manufatti assimilabili in aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 25 metri quadrati di superficie coperta per unità immobiliare;

o) pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 100 metri quadrati di superficie per unità immobiliare; tale limite superficiale non trova applicazione qualora per la realizzazione dell'intervento vengano utilizzati materiali drenanti;

p) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 KW;

p bis) installazione di impianti solari, termici o fotovoltaici aderenti o integrati su coperture di strutture o edifici esistenti con la stessa inclinazione e orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterno o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quello della copertura stessa. Sono compresi, altresì, gli impianti collocati a terra fino a 10 KW nella pertinenza o in adiacenza agli edifici esistenti

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

cui sono asserviti. Nelle zone diverse da A e B0, gli impianti di cui alla presente lettera possono essere installati con qualsiasi modalità;

~~**q)** installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi o la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso;~~

r) installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, purché non ricadenti in zona A e B0 o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali;

s) installazione di impianti di produzione di energia elettrica o termica da fonti rinnovabili su edifici o aree di pertinenza degli stessi all'interno delle zone destinate ad attività produttive o commerciali previste dagli strumenti urbanistici comunali;

s bis) realizzazione di elettrolizzatori con potenza inferiore o uguale alla soglia di 10 MW, ovunque ubicati;

s ter) la realizzazione di impianti di accumulo elettrochimico inferiori alla soglia di 10 MW, ovunque ubicati;

t) installazione di serbatoi interrati di GPL, fino alla capacità di 13 metri cubi, nonché la realizzazione di impianti tecnologici e di climatizzazione pertinenziali a edifici o unità immobiliari, nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle leggi di settore;

u) realizzazione di elementi di arredo urbano quali, a esempio, aree ludiche senza fini di lucro, qualora non comportino volumetria;

v) recinzioni, muri di cinta o cancellate a chiusura di fondi privati, purché non ricadano in zona A o B0 o singoli edifici a esse equiparati, non insistano sulla fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico, fatte salve le prosecuzioni in allineamento a recinzioni limitrofe esistenti, anche di diversa proprietà, identiche per tipologia e materiali, ovvero recinzioni utilizzate in zona agricola per il pascolo degli animali non stabilmente ancorate al terreno; in ogni caso le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei muretti a secco costruiti in pietra locale restano soggette alle speciali disposizioni di deroga di cui all'articolo 34 della legge regionale 16/2008;

w) collocazione, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili, nonché di cartelli o di affissi pubblicitari, di segnali indicatori o di monumenti anche se interessano la viabilità pubblica o aperta al pubblico o le relative fasce di rispetto;

x) strutture ricettive turistiche e agrituristiche all'aria aperta e allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione delle strutture turistiche, purché

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

espressamente ammesse dallo strumento urbanistico comunale e nel rispetto dei requisiti previsti della legge regionale in materia di turismo e dei seguenti requisiti:
1) conservino i meccanismi di movimento in funzione laddove esistenti;
2) non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;
3) gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento;

y) appostamenti per l'attività venatoria nei limiti dimensionali e tipologici disciplinati dalla legge regionale di settore;

z) demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;

aa) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti;

bb) gli interventi su edifici esistenti volti alla realizzazione di cornicioni o sporti di linda, canne fumarie o torrette da camino.

2. Per gli edifici o le aree destinati ad attività industriali o artigianali sono realizzabili in attività edilizia libera i seguenti interventi di tipo manutentivo ovvero strettamente funzionali all'esercizio dell'attività esercitata quali, a esempio:

a) opere necessarie a realizzare, integrare, mantenere in efficienza o adeguare gli impianti tecnologici e i relativi volumi tecnici in conformità alle ordinarie esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, purché garantiscano un rapporto di strumentalità rispetto all'immobile già esistente, nonché interventi di manutenzione o spostamento di serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti con le relative opere;

b) realizzazione di volumi tecnici non idonei alla presenza di manodopera, realizzati con lo scopo di proteggere apparecchi o sistemi, quali, a esempio, cabine per trasformatori, interruttori elettrici, valvole di intercettazione fluidi, stazioni di trasmissione dati e comandi, purché destinati in modo durevole al ser vizio dello stabilimento e nel rispetto dei parametri edilizi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali;

c) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature e canalizzazioni fognanti aperte, ivi comprese le relative vasche di trattamento e decantazione, nonché trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, purché realizzati nell'area di pertinenza dello stabilimento;

d) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti, passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi, nonché soppalchi realizzati con struttura portante in ferro e piano in grigliato aperto aventi funzioni di supporto per tubazioni e apparecchiature, contenuti entro l'edificio o l'area di pertinenza dello stesso;

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

e) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti, nonché attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali a esempio nastri trasportatori, elevatori a tazze, redler, coclee, scivoli, elevatori in genere;

f) deposito di container o simili, purché l'ingombro totale degli stessi occupi una superficie coperta pari o inferiore al 10 per cento della superficie coperta dell'edificio o dell'unità immobiliare esistente cui accede ovvero fino al limite massimo non superiore ai 120 metri quadrati di superficie coperta.

2 bis. Sono altresì realizzabili in attività edilizia libera, qualora attuati da enti pubblici, gli interventi di difesa idrogeologica, idraulico-forestale e geologica previsti dalle leggi regionali di settore e che non costituiscono trasformazione territoriale ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera e), numero 3).

3. Gli interventi previsti dal presente articolo non possono essere vietati dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali, fatta eccezione per le zone A e B0 o singoli edifici a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati: tale eccezione non trova applicazione nel caso delle opere previste dall'articolo 4, comma 2, lettera a), numero 2 bis), che trova immediata e inderogabile applicazione anche nelle zone A e B0 o singoli edifici a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati. In nessun caso il Comune può introdurre forme procedimentali diverse o maggiormente gravose rispetto a quelle stabilite dal presente articolo, ferma restando la facoltà di vietarne l'esecuzione in forza di motivi paesaggistici o storico-culturali.

4. Il Comune può comunque prevedere nello strumento urbanistico o nel regolamento edilizio specifiche disposizioni su materiali o su caratteristiche architettoniche, nonché in materia di distanze, nel rispetto del Codice civile. In ogni caso gli interventi previsti dal presente articolo, purché complessivamente eseguiti nei limiti massimi indicati, non concorrono al calcolo ~~della superficie utile o della volumetria utile edificabile~~ dei parametri superficiali o volumetrici insistenti sull'area oggetto di intervento.

5. Ai fini della presente legge l'attività edilizia libera non richiede la presentazione di alcuna comunicazione o segnalazione o altro atto comunque denominato né presuppone alcuna attività di riscontro o certificativa da parte del Comune, a eccezione della fattispecie di cui al comma 1, alle lettere d), e) e i), per le quali è prevista una mera comunicazione di inizio dei lavori con contestuale segnalazione della presunta fine degli stessi, che non può in ogni caso superare il limite massimo di dodici mesi decorrenti dall'inizio dei lavori.

6. In ogni caso la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, qualora riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalla disciplina in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, fermi restando gli obblighi imposti dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 1, comma 2, tra cui quelli relativi a modificazioni

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

del classamento catastale e gli adempimenti previsti in materia di sicurezza statica e antisismica, ove necessarie.

7. I soggetti individuati ai sensi dell'articolo 21 possono eseguire direttamente gli interventi di cui al presente articolo senza affidamento dei lavori a imprese:

a) quando gli interventi non rilevano ai fini delle normative di sicurezza, antisismiche e antincendio, non insistono sulla viabilità pubblica o aperta al pubblico né interessano immobili pubblici o privati aperti al pubblico;

b) in tutti i casi in cui lo stesso soggetto dichiari di possedere i requisiti tecnico-professionali richiesti dalle leggi applicabili allo specifico intervento.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 16 bis
(attività edilizia libera asseverata)

1. Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 1, comma 2, sono realizzabili in attività edilizia libera previa comunicazione, anche per via telematica, di inizio lavori asseverata gli interventi non assoggettati a permesso di costruire né riconducibili a segnalazione certificata di inizio attività o ad attività edilizia libera, tra cui, a titolo esemplificativo:

a) interventi di manutenzione straordinaria ai sensi delle leggi di settore, ivi compresi quelli di frazionamento o fusione di unità immobiliari preesistenti, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo non aventi rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore;

b) mutamenti di destinazione d'uso degli immobili in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale;

c) realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, quali bussole, verande, costruzioni a uso garage, serre e depositi attrezzi e simili, nei limiti del 10 per cento del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria;

~~**d)** realizzazione di tettoie di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, qualora non realizzabili ai sensi dell'articolo 16;~~

d) realizzazione di VEPA, tende a pergola e pergotende anche bioclimatiche, nonché di tettoie pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, qualora non realizzabili ai sensi dell'articolo 16;

e) interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche nel caso in cui comportino limitate modifiche volumetriche di cui all'articolo 37;

f) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora alterino la sagoma dell'edificio;

g) le opere sportive che non comportino volumetria utile ~~ivi comprese le opere di copertura stagionale delle strutture~~;

h) i parcheggi previsti dalla legge per gli edifici e le unità immobiliari, interrati o seminterrati, realizzati nell'area di pertinenza urbanistica o in altra area avente la stessa destinazione di zona o comunque in zona urbanisticamente compatibile, purché la distanza non superi il raggio di 500 metri; il Comune può autorizzare

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

una distanza maggiore non superiore a 1.000 metri nei casi in cui non sia possibile rispettare il predetto limite; ai sensi del combinato disposto di cui all'articolo 33, comma 2, e all'articolo 3, comma 2, lettera c), il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari;

i) opere di scavo e reinterro entro i 6.000 metri cubi.

2. Sono altresì realizzabili mediante attività edilizia libera asseverata le varianti in corso d'opera a permessi di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, nonché a comunicazioni di inizio lavori asseverate qualora le opere in variante siano riconducibili alle tipologie elencate ~~agli articoli 16 e 16 bis~~ all'articolo 16, a esclusione del comma 1, lettera a), e all'articolo 16 bis. In tali casi le varianti non danno luogo alla sospensione dei lavori di cui all'articolo 42 e costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, dell'intervento principale; l'eventuale mancata presentazione rimane soggetta alla sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 51, comma 4 bis, fermo restando che le stesse comunicazioni possono essere presentate anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, costituendo varianti di mero aggiornamento progettuale dell'intervento principale.

3. Ai fini delle funzioni attribuite al Comune dalle leggi di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e per l'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, l'inizio dei lavori relativi agli interventi di cui al presente articolo è comunicato al Comune allegando:

a) una relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché l'assenza di contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, la compatibilità con la normativa in materia sismica e strutturale e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia;

b) elaborati grafici esplicativi a firma di un tecnico abilitato;

c) i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori, a esclusione dei casi di esecuzione diretta previsti dal comma 7.

4. Il Comune non può richiedere la presentazione di altri o ulteriori documenti qualora ciò non sia espressamente previsto dalle leggi vigenti in materia.

5. In ogni caso la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, qualora riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalla legge in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio. Restano fermi altresì, ove dovuti, gli adempimenti prescritti dalla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica e gli ulteriori adempimenti eventualmente derivanti dall'applicazione delle diverse discipline richiamate al comma 1, ivi comprese quelle di natura igienico-sanitaria.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

6. Se la comunicazione di cui al comma 1 comprende segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche necessarie per l'inizio dei lavori, l'interessato presenta un'unica segnalazione che viene trasmessa dal Comune alle altre amministrazioni interessate al fine del controllo, per quanto di competenza, della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per eseguire l'intervento edilizio.

7. Il soggetto che presenta la comunicazione di cui al comma 1 può eseguire direttamente gli interventi di cui al presente articolo senza affidamento dei lavori a imprese nelle seguenti ipotesi alternative:

a) quando gli interventi non rilevano ai fini delle normative di sicurezza, antisismiche e antincendio, non insistono sulla viabilità pubblica o aperta al pubblico né interessano immobili pubblici o privati aperti al pubblico;

b) in tutti i casi in cui lo stesso soggetto dichiari di possedere i requisiti tecnico-professionali richiesti dalle leggi applicabili allo specifico intervento.

8. L'attività edilizia libera asseverata è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni a decorrere dalla data di inizio dei lavori comunicata. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova comunicazione, salvo che la stessa non rientri negli interventi realizzabili in attività edilizia libera. In ogni caso, entro il periodo di efficacia, l'interessato può comunicare al Comune la proroga del termine di ultimazione dei lavori per un periodo non superiore a tre anni.L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori unitamente a una dichiarazione del progettista o di un tecnico abilitato attestante la conformità dell'opera al progetto presentato con la comunicazione di cui al comma 1, nonché a una copia della documentazione di aggiornamento catastale ~~o~~ e delle certificazioni degli impianti tecnologici nei casi previsti.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 17

(Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività – SCIA)

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, nonché conformi ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre norme aventi incidenza sull'attività edilizia:

a) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo aventi rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore, nonché gli interventi di recupero di cui all'articolo 39, comma 1;

b) gli interventi di ampliamento e la realizzazione di pertinenze o altre strutture, anche non pertinenziali, non realizzabili in attività edilizia libera, anche asseverata, qualora comportino un aumento inferiore o uguale al 20 per cento della volumetria utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a destinazione residenziale o del 20 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia non soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera c);

d) la realizzazione di chioschi per la vendita, la somministrazione, la lavorazione di beni di consumo, ~~nonché la collocazione di tende relative a locali d'affari e~~ altri manufatti relativi a esercizi pubblici, nonché l'installazione di strutture connesse ad attività di esercizio pubblico, intendendo per esse ogni struttura prefabbricata, costituita da una intelaiatura ancorata al suolo ed eventualmente a parete, attraverso l'utilizzo di sistemi facilmente rimovibili, priva di chiusure laterali e coperture fisse, purché assentita dallo strumento urbanistico generale o dal regolamento edilizio comunale e nel rispetto delle caratteristiche dimensionali, tipologiche e strutturali stabilite a livello locale, a condizione che comunque non superi il limite del 20 per cento della volumetria o superficie utile dell'edificio esistente;

~~**e)** gli interventi di rilevanza strutturale su edifici esistenti volti alla realizzazione di abbaini, terrazze a vasca e poggioli aggettanti, fino alla profondità massima di 1,60 metri, di balconi, rampe, scale aperte.~~

e) gli interventi di rilevanza strutturale su edifici esistenti volti alla realizzazione di abbaini, terrazze a vasca, ~~balconi e poggioli aggettanti, di profondità superiore a 1,60 metri~~ balconi e poggioli aggettanti di profondità superiore a 2 metri, rampe e scale aperte.

2. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 16 bis, comma 2, sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire, o a segnalazioni certificate di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire che non configurino una variazione essenziale ai sensi dell'articolo 40, che siano conformi alle prescrizioni urbanistico edilizie vigenti e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa in materia di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, dalle disposizioni

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e dalle altre norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia, e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e di quelle relative all'efficienza energetica.

3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini della segnalazione certificata di agibilità, le varianti in corso d'opera di cui al comma 2, realizzate in ottemperanza a quanto disposto al medesimo comma, non danno luogo alla sospensione dei lavori di cui all'articolo 42 e costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire dell'intervento principale. In tali casi possono essere presentate anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, costituendo varianti di mero aggiornamento progettuale dell'intervento principale.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 18

(Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa a permesso di costruire)

1. In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante ~~denuncia~~ segnalazione certificata di inizio attività gli interventi di cui all'articolo 19.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 29, se dovuto e sono soggetti alla procedura di cui all'articolo 26, con l'obbligo di presentare la segnalazione certificata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 19

(Interventi subordinati a permesso di costruire)

1. Gli interventi aventi rilevanza urbanistica definiti nell' articolo 4 sono subordinati a permesso di costruire secondo quanto previsto dal presente articolo:

a) gli interventi di nuova costruzione non realizzabili in segnalazione certificata di inizio attività o in attività edilizia libera, anche asseverata;

b) gli interventi di ampliamento e la realizzazione di pertinenze o altre strutture, anche non pertinenziali, non realizzabili in ~~denuncia~~ segnalazione certificata di inizio attività o in attività edilizia libera, che comportano un aumento superiore al 20 per cento della volumetria utile dell'edificio o dell'unita' immobiliare esistente;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A e B0, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137); sono inoltre compresi gli interventi che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi dell' articolo 142 del decreto legislativo 42/2004 o quelli di ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, qualora siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria;

d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

e) gli interventi di trasformazione territoriale;

f) gli interventi di ampliamento di cui all' articolo 35, comma 3, e le misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 39 bis, gli interventi di recupero di cui all' articolo 39, comma 2 ~~e di restauro e risanamento conservativo~~, nei casi in cui comportino aumento delle unità immobiliari e gli interventi di cui alle misure straordinarie individuate dall' articolo 57.

2. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi realizzabili in segnalazione certificata di inizio attività, previo versamento del contributo di costruzione se dovuto ai sensi dell' articolo 29, e dei diritti di istruttoria stabiliti dal Comune. In tali casi la violazione della disciplina urbanistico-edilizia è soggetta all'applicazione delle sanzioni previste per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 20

(Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali)

1. Il Comune può autorizzare a titolo precario interventi edilizi, ancorché' difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati o adottati, qualora siano destinati al soddisfacimento di documentate esigenze di carattere improrogabile e transitorio, non altrimenti realizzabili. L'autorizzazione in precario non sostituisce le altre autorizzazioni previste dalla legge ed è rilasciata secondo le procedure e le modalità previste nel regolamento edilizio comunale.

2. L'autorizzazione di cui al comma 1 indica espressamente il periodo di validità dell'atto nel massimo di un anno, prorogabile, per comprovati motivi, fino a tre anni complessivi dalla data del rilascio. Il termine di validità delle autorizzazioni a titolo precario relative a opere necessarie per la continuazione dell'esercizio di pubbliche funzioni o servizi corrisponde al periodo necessario alla realizzazione o al recupero delle opere pubbliche a ciò destinate.

3. L'autorizzazione a titolo precario può essere motivatamente revocata, senza indennizzo, prima della scadenza del termine finale di validità per motivi di pubblico interesse.

4. Nel caso in cui alla scadenza dell'atto, ovvero nel caso di revoca del medesimo, il titolare dell'autorizzazione non provveda alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi, l'opera è demolita e lo stato dei luoghi è ripristinato con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso.

5. La demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi di cui al comma 4 non trovano applicazione nel caso in cui il Consiglio comunale dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con gli strumenti di pianificazione regionale o con rilevanti interessi urbanistici, ambientali e paesaggistici.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Capo IV

Permesso di costruire e segnalazione certificata di inizio attività o di agibilità

Art. 21

(Norme comuni al permesso di costruire e alla segnalazione certificata di inizio attività)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività sono presentate dal proprietario dell'immobile o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere.

1 bis. Ai fini del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dalla presente legge, i competenti uffici comunali sono tenuti ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati. I soggetti di cui al comma 1 possono in sede di istanza produrre tutti i documenti ritenuti utili all'acquisizione d'ufficio di cui al presente comma.

2. Si considerano tra i soggetti a cui è riconosciuto il diritto di eseguire opere edilizie ai sensi del comma 1, oltre il proprietario:

a) il titolare di diritti di superficie, usufrutto, uso e abitazione e di altri diritti reali;
b) l'affittuario di fondo rustico;
c) il concessionario di beni demaniali;
d) il titolare di diritti edificatori riconosciuti in un contratto o in altro atto giuridico riconosciuto dalla legge;
e) il destinatario di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa aventi a oggetto l'intervento.

3. I soggetti individuati nei commi 1 e 2 possono eseguire anche gli interventi realizzabili in attività edilizia libera previsti dagli articoli 16 e 16 bis, nonché gli interventi realizzabili con segnalazione certificata di inizio attività previsti dall'articolo 17.

4. Il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili oggetto di intervento, né comportano limitazione dei diritti dei terzi.

5. Il permesso di costruire, una volta rilasciato, e la segnalazione certificata di inizio attività, decorso il termine di cui all'articolo 26, comma 6, sono irrevocabili e comportano, secondo quanto previsto dalla presente legge, la corresponsione del contributo di costruzione, fatta eccezione per i casi in cui l'attività edilizia autorizzata o segnalata non venga realizzata neanche in parte. I termini di efficacia del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività, anche in alternativa a permesso di costruire, sono disciplinati rispettivamente dall'articolo 23 e dall'articolo 26.

6. Il titolare del permesso di costruire è obbligato a comunicare al Comune l'effettivo inizio dei lavori ai fini delle verifiche previste dalle leggi aventi incidenza sull'attività edilizia, in particolare in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

lavoro, secondo le modalità individuate nel regolamento di attuazione di cui all' articolo 2 e dalle altre leggi di settore.

7. Il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività comprendono anche le opere temporanee necessarie alla cantierizzazione dell'intervento.

8. Gli interventi disciplinati dalla presente legge sono realizzabili in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e dei regolamenti edilizi solo nei casi espressamente previsti dalla legge.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 22

(Presupposti per il rilascio del permesso di costruire)

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Sindaco o dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, in relazione alle competenze individuate dallo statuto comunale, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel periodo di validità del permesso medesimo, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione richieste dal Comune contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi due anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.

4. La sospensione di cui al comma 3 non opera per gli interventi di rilevanza edilizia di cui all' articolo 4, comma 2 , nonché' per gli interventi di pubblica utilità e interesse pubblico così definiti dalla legge.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 23

(Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire)

1. Nel permesso di costruire e' sempre indicato il termine di ultimazione dei lavori che decorre dalla data di ritiro o di ricezione telematica del titolo.

2. Il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i cinque anni dalla data di ritiro del titolo o di ricezione telematica. Il termine e' prorogato previa presentazione di istanza motivata anteriormente alla scadenza del termine medesimo. L'atto di proroga indica il nuovo termine di fine lavori.

3. Decorso il termine per l'ultimazione dei lavori senza presentazione al Comune dell'istanza di proroga, il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita. In tali casi non sussiste l'obbligo del Comune di adottare un provvedimento espresso dichiarativo della decadenza.

4. Il permesso di costruire decade di diritto ai sensi del comma 3 anche in caso di:

a) omesso ritiro decorso un anno dalla pubblicazione nell'albo comunale dell'avviso di avvenuto rilascio;

b) entrata in vigore di contrastanti previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di ~~tre anni~~ cinque anni dall'efficacia delle previsioni contrastanti.

5. Nei casi di cui al comma 3 la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso di costruire per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività o che costituiscano attività edilizia libera, anche asseverata. In caso di rilascio di nuovo permesso di costruire si procede altresì, ove dovuto, al ricalcolo del contributo di costruzione ed è comunque possibile presentare la segnalazione certificata di agibilità per la parte di edificio ultimata, ove sussistano i requisiti di cui all' articolo 27. In ogni caso in cui le opere ancora da eseguire costituiscano attività edilizia libera non asseverata, non è necessaria alcuna comunicazione per la prosecuzione delle stesse.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 24

(Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 21, va presentata al competente ufficio comunale corredata di un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, degli elaborati progettuali e degli altri documenti previsti dalla legge e dal regolamento di cui all'articolo 2. La domanda è accompagnata da dichiarazioni dei progettisti abilitati che asseverino la conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, nel caso operi la misura di salvaguardia di cui all'articolo 22, comma 3, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, nonché alle norme relative all'efficienza energetica. Nei casi in cui la verifica della conformità comporti valutazioni tecnico-discrezionali, la dichiarazione del progettista abilitato può escludere tali aspetti.

2. Il competente ufficio comunale comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile
del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi). L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione, fatte salve motivate esigenze di interesse pubblico.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché gli altri pareri richiesti dalle leggi di settore e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata di una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Il termine è ridotto a trenta giorni nel caso in cui i prescritti pareri siano già stati allegati alla domanda dal richiedente. In ogni caso, l'istruttoria esula dalla verifica della veridicità e completezza delle dichiarazioni asseveranti di cui al comma 1, fermo restando l'onere in capo al Comune di attivare procedure di controlli a campione sulle stesse, le cui modalità vengono stabilite con regolamento comunale.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto a integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso,

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Se per il rilascio del permesso di costruire è necessaria l'acquisizione di atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/1990. Se per il rilascio del permesso sono necessarie segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, il responsabile del procedimento provvede alla trasmissione della relativa documentazione alle amministrazioni interessate al fine di consentire il controllo sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'attività.

7. Il provvedimento finale, che il Comune provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Sindaco o dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale ai sensi dell'articolo 22, comma 1, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. La determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14 ter della legge 241/1990 è, a ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in trenta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10 bis della citata legge 241/1990. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio e comunicazione al richiedente. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio o il Sindaco non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni ~~di cui al all'articolo 20, comma 9, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001~~ in materia di conferenza dei servizi, ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 241/1990.

9. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 19, comma 2, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 25

(Silenzio assenso sulla domanda di permesso di Costruire)

ABROGATO da art. 5, comma 2, L. R. 13/2014

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 26

(Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività – SCIA)

1. Ferme restando le disposizioni sovraordinate richiamate dall'articolo 1, comma 2, il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 presenta al Comune, anche mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per gli interventi previsti dall'articolo 17 accompagnata:

a) da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici ~~approvati~~ vigenti e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle leggi di settore aventi incidenza sullo specifico intervento, con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche, salvo i casi di deroga previsti dalla legge;

b) dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto, ai sensi dell'articolo 29;

c) dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori e del direttore dei lavori, salvo i casi di esecuzione diretta ai sensi del comma 10;

d) dalle eventuali autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati che sostituiscono gli atti o i pareri o le verifiche preventive di organi o enti appositi previsti per legge, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 241/1990.

2. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente ovvero dalla data di ricezione da parte dell'amministrazione in caso di presentazione a mezzo posta.

2 bis. Se la segnalazione certificata di inizio attività comprende altre segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche necessarie per l'inizio dei lavori, l'interessato presenta un'unica segnalazione che, a seguito della verifica di completezza di cui al comma 6, viene trasmessa dal Comune alle altre amministrazioni interessate al fine del controllo, per quanto di competenza, della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per eseguire l'intervento edilizio. Entro cinque giorni dalla scadenza del termine di cui all'articolo 19 della legge 241/1990, le amministrazioni interessate possono presentare allo Sportello unico proposte motivate per l'adozione dei provvedimenti ivi previsti.

2 ter. Nel caso in cui l'attività oggetto di segnalazione certificata di inizio attività è subordinata all'acquisizione di atti di assenso, comunque denominati, o all'esecuzione di verifiche preventive, l'interessato, unitamente alla segnalazione certificata di inizio attività, presenta la relativa istanza al Comune, corredata della necessaria documentazione. A seguito del ricevimento dell'istanza il Comune, entro il termine stabilito dall'articolo 14 della legge 241/1990, convoca la conferenza di servizi di cui all'articolo 14 della legge 241/1990; in tal caso l'inizio dei lavori è subordinato alla conclusione positiva della stessa conferenza di servizi.

3. La segnalazione certificata di inizio attività è sottoposta al termine ~~massimo~~ di efficacia pari a tre anni a decorrere dalla data di presentazione. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione, salvo

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

che la stessa non rientri negli interventi realizzabili in attività edilizia libera. ~~L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori~~. In ogni caso entro il periodo di efficacia l'interessato deve comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori ovvero il periodo massimo di prosecuzione dei medesimi e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni. Tale comunicazione proroga il termine di efficacia di cui al presente comma.

4. Nel caso dei vincoli previsti nelle disposizioni sovraordinate di cui all'articolo 1, comma 2, trovano applicazione le leggi di settore relativamente al rilascio degli eventuali atti di assenso preventivi all'inizio dei lavori.

5. La sussistenza del titolo per eseguire gli interventi è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, le attestazioni, asseverazioni, autocertificazioni o certificazioni del professionista abilitato richieste dalla legge.

6. Il responsabile del procedimento entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio di inizio attività:

a) accerta che l'intervento rientri nei casi previsti dall'articolo 17;

b) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;

c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione in relazione all'intervento, se dovuto, ai sensi dell'articolo 29.

7. Il responsabile del procedimento, ove entro il termine indicato al comma 6 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni, requisiti e presupposti stabiliti dalla legge, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività e i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. Resta salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, nonché, anche decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti, di intervenire in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente. In caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza.

7 bis. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 6 i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi di cui al comma 7 sono adottati in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21 nonies della legge 241/1990.

8. Il responsabile del procedimento, qualora non debba provvedere ai sensi del comma 7, attesta sulla segnalazione certificata di inizio attività, su espressa richiesta del soggetto avente titolo, la chiusura dell'istruttoria di cui al comma 6.

9. Ultimato l'intervento, il progettista o il tecnico abilitato comunica al Comune la fine dei lavori o presenta, ove previsto, il certificato di collaudo, attestando la conformità

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività, nonché se le opere realizzate hanno comportato modificazioni del classamento catastale.

10. Il soggetto che presenta la segnalazione certificata di inizio attività può eseguire direttamente gli interventi individuati nell'articolo 17 senza affidamento dei lavori a imprese, quando gli interventi non rilevino ai fini delle normative di sicurezza, antisismiche e antincendio, o non insistano sulla viabilità pubblica o aperta al pubblico, su immobili pubblici o privati aperti al pubblico, ovvero in tutti i casi in cui dichiari di possedere i requisiti tecnico-professionali richiesti dalle leggi applicabili allo specifico intervento.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 27
(Segnalazione certificata di agibilità)

1. La segnalazione certificata di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e delle unità immobiliari o di loro parti, il rispetto delle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, nonché la conformità dell'opera e degli impianti installati ai progetti presentati. Tali condizioni sono asseverate da un tecnico abilitato e valutate secondo quanto dispone il regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 e sulla base della documentazione ivi stabilita, prodotta con riferimento alla disciplina vigente alla data:

a) della dichiarazione di fine lavori;

b) della decadenza del titolo, in mancanza di dichiarazione di fine lavori;

c) della dichiarazione di esecuzione dell'opera indicata nella domanda di sanatoria.

1 bis. Le condizioni di igiene e salubrità di edifici o unità immobiliari esistenti sono mantenute anche a seguito dell'esecuzione di interventi di risparmio energetico e di miglioramento acustico che comportino una riduzione massima del 10 per cento per le superfici e del 5 per cento per le altezze delle misure minime necessarie a garantire i requisiti igienico-sanitari di cui alla legge regionale 44/1985.

2. Entro ~~trenta~~ sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, o la comunicazione di inizio lavori asseverata, ovvero i loro successori o aventi causa, presentano al Comune, anche mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento o per via telematica, la segnalazione certificata di agibilità per i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni;

b) ristrutturazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1, ossia:

1) gli interventi realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'articolo 16 bis, comma 1, lettere da a) a f);

2) gli interventi assoggettati a SCIA di cui all'articolo 17.

3. La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

4. Le amministrazioni comunali definiscono le modalità di svolgimento dei controlli sulle segnalazioni certificate di agibilità, che in ogni caso non possono interessare una quota inferiore al 20 per cento delle segnalazioni pervenute; tali modalità tengono conto anche dell'entità dell'intervento, disponendo l'effettuazione dei controlli in considerazione della rilevanza delle opere.

5. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, il responsabile del procedimento verifica la documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2. Tali controlli possono consistere anche nell'ispezione dell'edificio o dell'unità immobiliare al fine di verificare:

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

a) la conformità dell'opera e degli impianti installati ai progetti autorizzati o comunque depositati, come eventualmente modificati in sede di varianti;
b) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare o di loro parti, nonché il superamento o la persistente assenza delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario.

5 bis. Ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo, nei soli casi di cui all'articolo 35, ~~*diciannovesimo comma*~~, *ventesimo comma* della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:
a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,50 metri fino al limite massimo di 2,10 metri e in caso di altezze non uniformi, purché non siano in alcun punto inferiori a 1,30 metri e purché l'altezza media non sia inferiore a 1,90 metri;
b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

6. Nel caso in cui il responsabile del procedimento, entro il termine di cui al comma 5, rilevi la carenza delle condizioni di cui al medesimo comma 5 ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata, entro il termine di sessanta giorni, trascorso il quale trovano applicazione le disposizioni di cui al capo VI in materia di vigilanza e sanzioni e quelle del regolamento di cui all'articolo 2.

7. Qualora il responsabile del procedimento rilevi l'incompletezza formale della documentazione presentata può interrompere per una sola volta i termini di cui al comma 5 al fine di richiedere la documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Resta salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, nonché, anche decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti, di intervenire in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

8. L'utilizzo delle costruzioni di cui al comma 2 può essere iniziato dalla data di presentazione al Comune della segnalazione certificata di agibilità, corredata della documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2, fatto salvo l'obbligo di conformare l'immobile alle eventuali prescrizioni disposte all'esito delle verifiche effettuate dall'Amministrazione comunale in sede di controllo della segnalazione stessa.

9. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 27 bis

efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità

1. Decorso il termine di diciotto mesi dall'adozione del certificato di agibilità o abitabilità, comunque denominato, dell'edificio o dell'unità immobiliare, lo stesso conserva efficacia anche qualora in epoca successiva a detta scadenza emergano elementi di difformità che non costituiscano variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 40. In tali casi è dovuta l'oblazione nella misura determinata ai sensi dell'articolo 49, comprese le riduzioni ivi previste, per le superfici realizzate in conseguenza della difformità da ultimo accertata. Fatti salvi gli adempimenti richiesti dalle diverse discipline di settore richiamate nell'articolo 1, comma 2, rimangono del tutto irrilevanti e non pregiudicano l'efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità già emesse, comunque denominate, le difformità che non hanno comportato la realizzazione di ulteriori superfici in conseguenza dell'abuso, fermo restando il profilo temporale di riferimento della disciplina di cui all'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c) e il versamento dell'oblazione nella misura di 258 euro. ~~In tale ultima ipotesi~~ Nelle ipotesi di cui al presente articolo, fatta salva l'inapplicabilità dei procedimenti sanzionatori di cui al capo VI, l'interessato provvede al deposito presso il Comune di un elaborato rappresentante lo stato di fatto di quanto realizzato, che costituisce stato legittimo ai sensi dell'articolo 40 ter e riconoscimento di conformità dell'opera, equivalendo a variante di mero aggiornamento progettuale depositata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 28

(Procedimento di rilascio del certificato di agibilità e dichiarazione di inagibilità)

ABROGATO da art. 63, comma 1, lettera d), L. R. 29/2017

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 29
(Contributo di costruzione)

1. Il rilascio del permesso di costruire, la presentazione di una SCIA, anche in alternativa al permesso di costruire, nonché l'attività edilizia libera asseverata comportano la corresponsione del contributo di costruzione qualora all'intervento consegua un incremento della superficie imponibile. Tale contributo è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo e nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2. Nei casi di modifiche di destinazione d'uso senza opere edili, soggette a conguaglio ai sensi dell'articolo 15, il contributo è dovuto per la sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione in ragione della maggiore incidenza della nuova destinazione. Sono fatti salvi i casi di esonero e riduzione previsti dagli articoli da 30 a 32.

2. A scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, il richiedente il permesso di costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione richieste dal Comune, nel rispetto della legge in materia di contratti pubblici, o costituire diritti perpetui di uso pubblico su aree, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune. Le opere realizzate o i diritti perpetui di uso pubblico sulle aree interessate sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero contestualmente alla presentazione della SCIA o della comunicazione di cui all'articolo 16 bis, comma 1, e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero alla presentazione della SCIA o della comunicazione di cui all'articolo 16 bis, comma 1, è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

~~**4 bis.** Per gli interventi ricadenti in ambiti soggetti a pianificazione attuativa, la quota di contributo di costruzione commisurata agli oneri di urbanizzazione è dovuta per la sola parte eccedente qualora siano stati già assolti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano.~~

4 bis. Per gli interventi ricadenti in ambiti soggetti a pianificazione attuativa, qualora in sede di convenzione urbanistica il contributo di costruzione sia già stato versato, anche a scomputo ai sensi del comma 2, il relativo importo deve essere detratto dalle eventuali ulteriori quote calcolate ai sensi dei commi 3 e 4.

5. L' incidenza degli oneri di urbanizzazione e il valore unitario da porre a base del calcolo per la determinazione del costo di costruzione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio comunale con riferimento alle tabelle parametriche approvate ai sensi dell'articolo 2, definite per classi di Comuni in relazione:

a) alla dimensione e alla fascia demografica dei Comuni;

b) alle caratteristiche territoriali dei Comuni;

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

c) alle destinazioni di zona previste dagli strumenti di pianificazione comunale;
d) agli standard o rapporti fra gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio e quelli destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, da osservarsi nella redazione dei piani urbanistici comunali per le zone omogenee in attuazione delle norme regionali.

6. La deliberazione del Consiglio comunale prevista dal comma 5 determina, altresì, la misura percentuale della compensazione fra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e fra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per gli interventi previsti dal comma 2 .

7. Ogni cinque anni i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle tabelle parametriche regionali, in relazione ai riscontri e ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Fino all'emanazione delle tabelle parametriche regionali o all'aggiornamento delle medesime, rimane in vigore il contributo per il rilascio del permesso di costruire calcolato in base alle norme vigenti, aggiornato secondo indici ISTAT.

8. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per gli interventi previsti:
a) dall' articolo 15, commi 3 e 4;
b) dall'articolo 17, comma 1, lettere b), c) e d);
c) dall' articolo 18;
d) dall' articolo 35, comma 3 dagli articoli 39 e 39 bis;
e) dal capo VII.

8 bis. I Comuni sono tenuti a destinare una quota, non inferiore al 10 per cento, delle entrate derivanti dall'introito degli oneri di cui al presente articolo e delle sanzioni in materia edilizia e urbanistica ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche anche di tipo senso-percettivo per opere, edifici e impianti esistenti di loro proprietà.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 29 bis
(Opere di urbanizzazione)

1.Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale il Comune può consentire che l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei privati sia convertita in termini monetari e le relative aree destinate a verde inedificabile, qualora l'opera non risulti idonea, per dimensione o funzionalità, all'utilizzo e alla gestione pubblica.

1 bis. Qualora nell'ambito degli strumenti attuativi o degli atti equivalenti, comunque denominati, finalizzati al recupero o alla riqualificazione di una area urbanizzata, si dimostri l'impossibilità di reperire le superfici da adibire alle opere di urbanizzazione primaria costituite da parcheggi di relazione, ovvero da nuclei elementari di verde, il Comune su motivata istanza del proponente può consentire, sia in fase di approvazione dello strumento che della relativa variante, la monetizzazione delle superfici e delle relative opere, inserendo la proposta nella convenzione urbanistica. In alternativa alla monetizzazione il proponente, a compensazione, può proporre la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione e le relative aree, purché realizzate in aree già destinate a standard dal PRGC, attribuendo priorità agli interventi della medesima tipologia e per un importo pari alla monetizzazione. Il Comune disciplina con regolamento i criteri per la determinazione del valore di surroga, riferito sia al valore dell'area che non viene ceduta sia a quello dell'opera che non viene realizzata. I proventi della monetizzazione sono comunque vincolati alla realizzazione di opere di urbanizzazione che attuino gli standard urbanistici non soddisfatti, attribuendo priorità agli interventi della medesima tipologia.

2.Le opere di urbanizzazione realizzate da privati e acquisite dai Comuni in forza di una convenzione possono essere alienate, anche previa modifica della destinazione d'uso, qualora lo standard urbanistico aggiornato presenti un saldo positivo.

3.Le opere di urbanizzazione realizzate da privati e acquisite dai Comuni in forza di una convenzione e per le quali non fosse soddisfatto lo standard urbanistico, possono essere oggetto di alienazione qualora non risultino più idonee, per dimensione o funzionalità, all'utilizzo e alla gestione pubblica, ferma restando la loro destinazione.

4.L'alienazione di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva iscrizione del bene a patrimonio disponibile.

5.I parcheggi, realizzati da privati e acquisiti dai Comuni in forza di una convenzione, possono altresì trovare forme di utilizzo pubblico mediante locazione a privati.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 30

(Esonero e riduzione dal contributo di costruzione)

1. Il contributo previsto dall' articolo 29 non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale, ai sensi della legge di settore;

~~**b)** per gli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo ovvero manutenzione di edifici residenziali, compresi quelli per tutti gli interventi di manutenzione, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, compresi quelli con demolizione e ricostruzione ovvero che determinano un aumento della superficie imponibile inferiore o uguale al 20 per cento della superficie imponibile preesistente, anche nel caso di aumento delle unità immobiliari; oltre tale misura, il contributo di cui all'articolo 29 è dovuto per la sola quota eccedente;~~

b) per gli interventi di manutenzione, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, compresi quelli con demolizione e ricostruzione, purché non determinino un aumento della superficie imponibile superiore al 20 per cento della superficie imponibile preesistente, anche nel caso di aumento delle unità immobiliari; oltre tale misura, il contributo di cui all'articolo 29 è dovuto per la sola quota eccedente;

~~**b bis)** per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione previsti dall'articolo 38, comma 4 bis articolo 4;~~

b bis) per gli interventi di demolizione di edifici a destinazione residenziale, ricadenti nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica dagli strumenti di pianificazione vigenti, con successiva ricostruzione in altra zona territoriale omogenea a destinazione residenziale ricadente nello stesso Comune;

b ter) per il frazionamento di unità immobiliari qualora non comporti aumento delle superfici ~~utili~~ imponibili e cambio di destinazione d'uso, fermo restando l'esonero di cui alla lettera h);

c) per gli ampliamenti di edifici residenziali in misura complessiva non superiore al 20 per cento della superficie imponibile esistente all'atto del primo ampliamento medesimo, ~~esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso~~; oltre tale misura, il contributo di cui all'articolo 29 è dovuto per la sola quota eccedente;

d) per gli ampliamenti di edifici finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche;

e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché' per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici e di specifiche convenzioni per l'uso;

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

f) per gli interventi da realizzare da parte della pubblica Amministrazione in attuazione di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità e conformi alla legislazione che disciplina gli interventi di emergenza della protezione civile;

g) per l'installazione di nuovi impianti di fonti rinnovabili di energia e per le opere ad essa conseguenti;

h) per le modifiche di destinazione d'uso in residenziali nelle zone omogenee A, B0 e B, nonché nelle altre zone, a esclusione delle zone omogenee E ubicate a una quota media inferiore ai 400 metri sul livello del mare, in cui lo strumento urbanistico ammette l'uso residenziale; rimangono invece assoggettate al conguaglio di cui all'articolo 15 le modifiche di destinazione d'uso in usi diversi da quello residenziale;

i) per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, necessari al raggiungimento dei limiti minimi previsti dalle leggi di settore o a uso pubblico senza alcuna limitazione dimensionale, purché finalizzati a interventi edilizi di costruzione, ristrutturazione o ampliamento di edifici.
i bis) per gli interventi di cui all'articolo 31 in base alla convenzione ivi prevista; nei casi di cui all'articolo 31, comma 3, l'esonero si applica al solo costo di costruzione.

1 bis. Ai fini del calcolo del contributo di costruzione di cui all'articolo 29, fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2, la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile.

2. Il Consiglio comunale può deliberare la riduzione fino a un massimo del 50 per cento, limitatamente agli oneri relativi alle sole opere di urbanizzazione secondaria per costruzioni residenziali nei Comuni di montagna, con popolazione residente inferiore ai 2.500 abitanti risultante dall'ultimo censimento, che abbiano registrato un saldo demografico negativo al termine del quinquennio precedente.

3. Il Consiglio comunale può deliberare la riduzione fino a un massimo del 50 per cento, limitatamente al contributo relativo al costo di costruzione per le destinazioni d'uso residenziale, servizi, alberghiera e direzionale, nel caso in cui i progetti sottoposti a titolo abilitativo edilizio, oltre a rispondere alle norme in materia di contenimento del consumo energetico, prevedano l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili che assicurino il documentato soddisfacimento del fabbisogno termico minimo previsto dalla legge di settore.

4. Il Consiglio comunale può stabilire, per gli interventi di edilizia sostenibile e risparmio energetico, una riduzione del contributo di costruzione, ove dovuto, in misura non inferiore al 5 per cento dell'importo.

4 bis. L'Amministrazione comunale può deliberare la riduzione del contributo previsto dall'articolo 29 fino a un massimo del 100 per cento per le opere di realizzazione di impianti sportivi, eseguiti anche da privati, in attuazione di

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

specifiche convenzioni con gli enti pubblici competenti che disciplinino l'uso pubblico degli stessi in funzione dell'interesse pubblico prevalente.

4 ter. Anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 22, comma 2, il Consiglio comunale può deliberare la riduzione proporzionale, fino a un massimo del 50 per cento del contributo previsto dall'articolo 29, in relazione a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ricadenti all'interno di zone improprie nelle quali sia accertata l'insussistenza delle opere di urbanizzazione richieste dalla disciplina di settore e per le quali il Comune disponga di non procedere alla programmazione o realizzazione.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 31

(esonero per interventi edilizi a uso residenziale)

1. Per le finalità di cui all'articolo 30, comma 1, lettera i bis), il soggetto che, ai sensi dell'articolo 21, ha titolo a realizzare alloggi di edilizia residenziale pubblica previsti dalle vigenti normative in materia di politiche abitative stipula una convenzione con il Comune per la determinazione del canone di locazione o del prezzo di vendita sulla base dello schema tipo previsto per le iniziative di edilizia convenzionata.

1 bis. La disposizione di cui al comma 1 si applica anche alle iniziative previste dagli articoli 17, 22, 24, 25 e 26 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 (Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater), nonché alle equivalenti iniziative riconducibili alle norme pregresse in materia di politiche abitative.

2. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione. I prezzi di cessione e i canoni di locazione determinati nelle convenzioni sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

3. Nel caso di opere dirette a realizzare la propria prima abitazione, le cui caratteristiche siano non di lusso ai sensi delle leggi di settore, il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 stipula con il Comune, per le finalità di cui all'articolo 30, comma 1, lettera i bis), una convenzione per l'apposizione del vincolo di destinazione a prima abitazione dell'immobile per un periodo di almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori. In caso di inottemperanza, l'interessato decade dall'esonero di cui all'articolo 30, comma 1, lettera i bis), e il Comune è tenuto a recuperare il contributo di cui all'articolo 29 maggiorato della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso legale.

4. Le convenzioni e gli atti previsti dal presente articolo sono trascritti a norma e per gli effetti degli articoli 2643 e seguenti del codice civile, a cura del Comune e a spese dell'interessato concessionario.

5. Gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata sono esonerati dal pagamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 32

(Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza)

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche di cui all' articolo 29, nonché' in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, o destinati allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 29 , nonché' di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi 1 e 2, nonché' di quelle nelle zone agricole di cui all' articolo 30, comma 1, lettera a) , venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

4. Sono esclusi dall'applicazione del contributo di costruzione previsto dall' articolo 29 le costruzioni o gli impianti ~~***industriali o artigianali e, per questi ultimi, per le domande presentate dopo l'1 gennaio 2020, anche quelli in attesa del rilascio del relativo permesso a costruire o relativo titolo edilizio autorizzativo,***~~ posti nell'ambito degli agglomerati industriali di interesse regionale o degli insediamenti industriali per attività estrattive, nei casi in cui le attività non richiedano nuovi interventi di urbanizzazione a carico del Comune, così come recepiti dagli strumenti urbanistici comunali in attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione regionale, nonché' le costruzioni o gli impianti produttivi posti nell'ambito degli agglomerati di interesse comunale, dotate di piani per insediamenti produttivi ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche e integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; e autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), e successive modifiche.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Capo V
Disposizioni speciali

Art. 33
(Area di pertinenza urbanistica)

1. L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria o dal rapporto di copertura.

2. Al fine di cui al comma 1 può essere vincolata un'area adiacente all'area interessata dalla costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile, anche in proprietà di soggetto diverso dal proprietario dell'area interessata dalla costruzione. In quest'ultimo caso il vincolo è oggetto di atto d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari e al tavolare a cura del richiedente.

3. L'entrata in vigore di normativa urbanistica che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto.

4. Ai sensi del presente articolo può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insistenza della costruzione avente la medesima classificazione quale zona omogenea, o comunque urbanisticamente compatibile e non soggetta a pianificazione attuativa. Ai sensi del presente comma può altresì essere vincolata un'area sita nel territorio di un Comune diverso da quello in cui è ubicato l'intervento, solo nei casi di interventi in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi.

~~**5.** Il regolamento edilizio comunale disciplina le procedure di competenza comunale relative alle attività di cui al presente articolo.~~

5. Il regolamento edilizio comunale può disciplinare le procedure di competenza comunale relative alle attività di cui al presente articolo. In assenza di regolamentazione comunale trovano immediata e diretta applicazione le disposizioni del presente articolo.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 34

(Certificato di destinazione urbanistica, attestazioni urbanistico-edilizie e valutazione preventiva)

1. Per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti chiunque ha diritto di ottenere dal Comune, entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche e le misure di tutela ambientale previste dalle leggi regionali 42/1996 e 9/2005 in materia, rispettivamente, di aree protette e prati stabili riguardanti l'area interessata. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

2. In caso di mancato rilascio del certificato di destinazione urbanistica nel termine previsto al comma 1 esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché' la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

3. ~~Il regolamento edilizio comunale può prevedere la facoltà, in capo ai soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21, di~~ I soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21 possono richiedere una certificazione urbanistico-edilizia in cui siano indicate, per singola area o edificio di proprietà, tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché' i vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici, riguardanti l'area e gli edifici interessati.

4. Il regolamento edilizio comunale può prevedere la facoltà, in capo ai soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21, di richiedere una valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento o sulla residua potenzialità edificatoria per singola area di proprietà, anche con riferimento a eventuali vincoli di pertinenza urbanistica, corredata di idonea documentazione sottoscritta da un tecnico abilitato alla progettazione.

5. I certificati e le valutazioni di cui ai commi 3 e 4, ove previsti dal regolamento edilizio comunale, conservano validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni delle leggi, degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti. In tal caso, il Comune notifica agli interessati l'adozione di varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi.

6. Il rilascio dei certificati e delle valutazioni di cui al presente articolo è a titolo oneroso secondo quanto stabilito dal Comune.

7. Gli interessati all'ottenimento di agevolazioni contributive o fiscali possono chiedere al Comune la classificazione degli interventi edilizi previsti dalla presente legge secondo le categorie previste dalle leggi statali.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 35

(Deroghe generali agli strumenti urbanistici comunali per interventi edilizi)

~~**1.** In deroga agli indici urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali possono essere consentiti, previa deliberazione del Consiglio comunale, gli interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia su edifici pubblici o di interesse pubblico da chiunque realizzati, nonché' quelli per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle zone destinate a servizi e attrezzature collettive.~~

1. In deroga agli ~~indici urbanistici ed edilizi previsti dagli~~ strumenti urbanistici comunali, anche agli indici e parametri previsti dagli strumenti di pianificazione regionale ~~e dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricanti e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n.765)~~, al fine di promuovere lo sviluppo della rigenerazione urbana, migliorare le prestazioni energetiche e la sicurezza degli edifici possono essere consentiti, previa deliberazione del Consiglio comunale e fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, gli interventi, anche di ampliamento, ristrutturazione o nuova costruzione, di rilevanza urbanistica ed edilizia, in qualsiasi zona omogenea, su edifici pubblici o di interesse pubblico o di pregio storico, monumentale o architettonico, da chiunque realizzati, nonché quelli per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle zone destinate a servizi e attrezzature collettive.

2. Ferme restando le previsioni più estensive degli strumenti urbanistici comunali, il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, può comunque essere interessato da interventi di rilevanza edilizia definiti dall' articolo 4, comma 2 , nel rispetto della legge.

2 bis. Ferme restando le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello ubicato in zona territoriale omogenea impropria, può comunque essere interessato da interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo anche diretti all'aumento delle unità immobiliari esistenti.

2 ter. Ferme restando le previsioni più estensive degli strumenti urbanistici comunali, al fine di favorire il recupero per destinazioni residenziali e alberghiere di beni storico-architettonici in stato di degrado nei loro elementi costitutivi, tutelati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 42/2004, è sempre consentita, qualora contestuale all'intervento di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, la
saturazione del volume edilizio derivante dall'indice di fabbricabilità del lotto di pertinenza urbanistica e l'aumento delle unità immobiliari esistenti, anche in deroga

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

a distanze e puntuali norme di attuazione dello strumento urbanistico, previo parere o autorizzazione degli Enti competenti in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

3. Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, e' ammesso l'ampliamento degli edifici o delle unità immobiliari esistenti ~~destinati a residenza~~ situati nella fascia di rispetto della viabilità, esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi di volume utile, purché' il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale degli edifici rispetto all'asse viario. Tale limite può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi, purché' la loro somma non superi il limite medesimo. Per tali edifici esistenti posti sul fronte strada è comunque ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione ~~ai sensi dell'articolo 38, comma 1, lettera a~~), per esigenze di arretramento del profilo di facciata nel rispetto delle eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali in materia di allineamento degli edifici e fasce di rispetto del nastro stradale, con cessione gratuita in favore del Comune dell'area necessaria al miglioramento della sicurezza stradale.

4. Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, ~~ancorché' necessitino di limitate modifiche volumetriche agli edifici così come definite dall' articolo 37, comma 2~~, possono essere realizzati in deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

4 bis. Per gli edifici siti nel Porto Vecchio di Trieste di proprietà dell'Amministrazione regionale, ferma restando la possibilità della realizzazione in copertura di vani tecnici di dimensioni strettamente necessari (quali ad esempio vani scale, vani ascensore, vani per unità di trattamento aria) sono ammessi anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici e ai volumi già previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali, tutti gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento e ristrutturazione edilizia, di valenza strategica ed esclusivamente per interesse pubblico, volumi di raccordo ulteriori per una percentuale di volume utile inferiore al 5 per cento del volume utile complessivo dell'immobile. Il volume così realizzato deve avere l'altezza tecnicamente minima possibile e deve essere arretrato rispetto al filo esterno delle facciate dell'edificio per una profondità almeno pari all'altezza lorda dell'estradosso. Va fatto salvo il rispetto degli atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio.

4 ter. Nell'esclusivo interesse pubblico e al fine di favorire l'insediamento anche di attività innovative in un contesto urbano che si vuole rigenerare e riqualificare e in attuazione e per le finalità della progettualità affidata ad Agenzia Lavoro & Sviluppo Impresa ai sensi dell'articolo 12, comma 15, della legge regionale 22/2022, e nell'ambito delle competenze a essa attribuite volte a favorire l'attrazione di investimenti esteri sul territorio regionale e l'insediamento di imprese internazionali, la destinazione d'uso dell'Hangar 21, di proprietà dell'Amministrazione regionale, viene estesa anche ad attività innovative, laboratoristico prototipali ovvero

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

sperimentali a elevato livello tecnologico e a basso impatto ambientale. La modifica con l'integrazione della destinazione d'uso di cui al precedente periodo avviene nel rispetto degli atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e dalle prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio.

5. Gli interventi disciplinati dal presente articolo non possono derogare in ogni caso alle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e in materia ambientale, e devono rispettare le distanze minime previste dal codice civile e le altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché' le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 35 bis

(Progetti di riassetto ambientale)

1. I progetti di riassetto ambientale delle aree ricadenti in zona paesaggistica, utilizzate per la lavorazione,trasformazione e commercializzazione dei materiali inerti provenienti da attività estrattive, sono approvati anche in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti, a condizione che la ricollocazione di strutture, manufatti e impianti avvenga su aree funzionalmente contigue e non vincolate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

2. I progetti di cui al comma 1 devono considerare la rinaturalizzazione delle aree abbandonate a carico dell'azienda in trasferimento e prevedono la manutenzione ordinaria e straordinaria, la sostituzione e l'ampliamento delle strutture produttive esistenti, nonché la nuova collocazione degli impianti a quota inferiore rispetto al piano campagna ai fini della riduzione dell'impatto ambientale.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 36
(Interventi in zona agricola)

1. L'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza agricola in zona agricola, ove ammessi dallo strumento urbanistico vigente e nel rispetto degli indici e dei parametri ivi indicati, possono comportare la realizzazione di un'unita' immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale, anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, purché':

a) l'unita' immobiliare realizzata sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo professionale o del coltivatore diretto proprietario dell'edificio ampliato o ristrutturato;

b) il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 si obblighi, mediante convenzione con il Comune, a istituire un vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile, nonché' di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso, da trascrivere nei registri immobiliari o da annotare sul libro fondiario a cura del richiedente, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

2. Per gli interventi realizzati ai sensi del comma 1 in deroga al requisito della connessione funzionale e comportanti il cambio di destinazione d'uso in residenziale, non si applica l'esonero contributivo previsto dall' articolo 30, comma 1, lettera a) , salvo i casi di trasferimento a titolo di successione del diritto reale di godimento e a condizione che il successore adibisca l'immobile a prima abitazione.

3. Possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e interventi di rilevanza edilizia degli edifici rustici annessi alle residenze agricole con modifica di destinazione d'uso degli stessi in residenza agricola, con il vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile, nonché' di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso, ai sensi del comma 1, lettera b).

3 bis. Gli strumenti urbanistici possono ammettere la trasformazione di edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della legge regionale 18 luglio 2014, n. 13 (Misure di semplificazione dell'ordinamento regionale in materia urbanistico-edilizia, lavori pubblici, edilizia scolastica e residenziale pubblica, mobilità, telecomunicazioni e interventi contributivi), in deroga al requisito di connessione funzionale di cui al comma 1, che comportino anche l'aumento delle unità immobiliari esistenti nel rispetto dei parametri di zona.

3 ter. Ai fini del calcolo del contributo previsto dall'articolo 29, per gli interventi di ampliamento di edifici a uso residenziale esistenti in zona agricola, i Comuni possono, con deliberazione del Consiglio comunale, ridurre gli oneri di urbanizzazione facendo riferimento ai valori e ai coefficienti individuati dalle tabelle parametriche, approvate ai sensi dell'articolo 2, in relazione alla destinazione d'uso residenziale in zona omogenea B, fino alla misura del 30 per cento rispetto al volume utile esistente dell'unità immobiliare o edificio oggetto dell'intervento. Oltre tale misura percentuale, per la sola parte eccedente, il calcolo del contributo di cui all'articolo 29 si effettua secondo quanto ordinariamente stabilito dal regolamento di cui all'articolo 2.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

4. Nelle zone agricole, come individuate dagli strumenti urbanistici generali comunali, è ammessa la realizzazione, anche in deroga agli indici e ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi:

a) di interventi finalizzati alla copertura di concimaie, di vasche per la raccolta di liquami, di depositi e aree destinate allo stoccaggio di foraggi, di vasche di sverno e di peschiere o di colture, annessi alle strutture produttive aziendali o loro pertinenti, nonché ricoveri animali o impianti e strutture finalizzate alle produzioni energetiche da fonti rinnovabili con materie prime derivanti dalle produzioni aziendali, nei limiti del 10 per cento della superficie utile delle strutture esistenti;

b) di interventi di adeguamento delle strutture di stoccaggio degli effluenti di allevamento in applicazione della direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991 , (Direttiva del Consiglio relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole), e dell' articolo 112 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), e successive modifiche;

c) di adeguamento igienico-funzionale delle strutture agricole esistenti fino ad assicurare il rispetto dei parametri minimi previsti dalla normativa di settore che disciplina la specifica attività e conformemente al Piano di Sviluppo Rurale (PSR) della Regione; in tali casi l'eventuale ampliamento, se realizzato in deroga agli strumenti urbanistici, non può superare il 10 per cento della superficie utile delle strutture esistenti.

4 bis. Gli interventi individuati nel comma 4, lettera a), ove destinati a esigenze stagionali o a prevenire danni da eventi calamitosi o atmosferici o dall'azione di uccelli ittiofagi d'interesse gestionale, possono essere realizzati anche in deroga alle previsioni tipologiche o di materiali contenute negli strumenti urbanistici e interessare l'intera superficie utile delle strutture esistenti.

5. In caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, trovano applicazione le sanzioni previste dal capo VI.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 37

(Misure per la promozione del rendimento energetico, dell'isolamento acustico e del miglioramento statico nell'edilizia)

~~**1.** Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a ottenere una riduzione minima del 10 per cento del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi utili e delle superfici utili, nonché nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 30 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti gli interventi possono essere eseguiti in deroga agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, nonché alle distanze minime tra edifici, dai confini di proprietà e di protezione del nastro stradale ai sensi dell'articolo 14 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE).~~

1. Al fine della promozione del rendimento energetico nell'edilizia trova applicazione quanto previsto dall'articolo 14 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE), comprese le misure derogatorie ivi previste.

~~**2.** Nel caso di interventi su edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari a ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 192/2005, si applicano le deroghe di cui al comma 1, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 30 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti, secondo quanto previsto dall'articolo 14 del decreto legislativo 102/2014.~~

2. Gli interventi su edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature, degli elementi di copertura e dei solai interpiano, necessari a ottenere una riduzione dei limiti di trasmittanza o un miglioramento dell'isolamento acustico o un miglioramento statico, sono realizzabili in deroga alle distanze e alle altezze previste dagli strumenti urbanistici, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne e nella misura massima di 30 centimetri per il maggior spessore degli elementi di copertura e solai interpiano.

3. (ABROGATO).

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 37 bis

(Modalità costruttive concernenti l'installazione di impianti fotovoltaici)

1. Fermo restando quanto disposto dal decreto legislativo 25 novembre 2024, n. 190 (Disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in attuazione dell'articolo 26, commi 4 e 5, lettera b) e d), della legge 5 agosto 2022, n. 118), i Comuni possono prevedere specifiche modalità costruttive concernenti l'installazione di impianti fotovoltaici visibili da spazi pubblici o aperti al pubblico nelle zone A e B0 di cui al decreto ministeriale 1444/1968. Le disposizioni degli strumenti urbanistici possono, quindi, individuare le dimensioni, le tonalità e le modalità di integrazione dell'impianto fotovoltaico nella struttura del manto di copertura dell'edificio o unità immobiliare.

2. Nelle zone di cui al comma 1, fermo restando la facoltà di utilizzare tegole fotovoltaiche integrate nella copertura esistente, i pannelli devono essere:
a) inseriti senza coprire integralmente la singola falda dando il senso di lucernai;

b) con basso coefficiente di riflettanza al fine di limitare le interferenze visive dovute a superfici lucide e riflettenti;

c) cromaticamente omogenei e compatibili con la copertura;

d) integrati nella copertura, in posizione complanare alla falda e in aderenza alla medesima.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 38

(Disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia)

(ABROGATO)

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 39

(Interventi di recupero ~~del patrimonio edilizio esistente~~ dei sottotetti esistenti)

1. Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza è ammesso, senza modifiche alla sagoma salva più estensiva previsione degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi comunali, in deroga ai limiti e ai parametri degli strumenti urbanistici vigenti e della legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati e alberghi), e successive modifiche, se contestuale a interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria dell'edificio o di parte dello stesso. Al fine di mantenere la vivibilità degli spazi dev'essere in ogni caso garantito il volume del vano abitabile, che non può essere inferiore a quello equivalente determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per l'altezza media consentita, nonché assicurato che le superfici finestrate apribili, comprese le finestre da tetto, non siano inferiori a 1/20 della superficie del pavimento. ~~Fuori dai casi di cui al comma 1 bis,~~ Fuori dai casi di cui al comma 1 bis, gli interventi di cui al presente comma ~~non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari e~~ devono comunque rispettare un'altezza minima di 1,30 metri e un'altezza media di 1,90 metri, fatte salve le più estensive previsioni per le zone montane. ~~Il recupero previsto dal presente comma è ammissibile anche per i vani destina ti a cantine e taverne, e magazzini, depositi e garage, nonché per altri locali anche interrati e semi-interrati purché di altezza non inferiore a 2,20 metri~~. In ogni caso sono fatte salve le prescrizioni tipologico-architettoniche degli strumenti urbanistici vigenti e le preventive autorizzazioni dell'autorità preposta alla tutela del vincolo per gli interventi eseguiti su immobili vincolati.

~~**1 bis.** Gli interventi di cui al comma 1 possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari, nel rispetto degli standard urbanistici ed edilizi, se viene assicurato il rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985 e successive modifiche.~~

1 bis. Nelle zone A e B0 è ammesso l'aumento delle unità immobiliari residenziali, fatto salvo quanto previsto dal comma 1.

2. Al di fuori delle zone omogenee A e B0, o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, gli interventi di recupero del sottotetto di edifici esistenti sono ammessi in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi anche se prevedono innalzamento ~~della quota di colmo, variazione della pendenza di falda~~ e/o modifica della copertura apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aero illuminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985 , e successive modifiche. Tali interventi possono comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti nel rispetto degli standard urbanistici.

~~**3.** Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 possono essere eseguiti esclusivamente su edifici esistenti e interessare locali sottotetto esistenti realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge.~~

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

~~In ogni caso gli standard urbanistici necessari dall'aumento delle unità immobiliari conseguenti agli interventi di cui al presente articolo, se non reperibili o inidonei all'utilizzo e alla gestione pubblica, devono essere monetizzati ai sensi dell'art. 29 bis.~~

3. Gli interventi di cui ai commi 1, 1 bis e 2 possono essere eseguiti esclusivamente su edifici esistenti e interessare locali sottotetto esistenti realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge. In ogni caso gli standard urbanistici necessari all'aumento delle unità immobiliari conseguenti agli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, se non reperibili o inidonei all'utilizzo e alla gestione pubblica, devono essere monetizzati ai sensi dell'articolo 29 bis.

4. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo ~~di cui all' articolo 4, comma 2, lettera c)~~ su immobili vincolati in base alla legge o allo strumento urbanistico, possono comportare la modifica del numero delle unità immobiliari esistenti su parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 39 bis

(misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente)

1. Al fine della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e del contenimento del consumo di nuovo suolo, il presente articolo individua misure finalizzate al miglioramento della qualità energetica o igienico-funzionale degli edifici o delle unità immobiliari oggetto di intervento, secondo le leggi di settore, da attuarsi in deroga alle distanze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici, purché coerenti con le esigenze di allineamento e ottimale inserimento nel contesto territoriale di riferimento.

2. In ogni caso gli interventi di cui al comma 1 non possono trovare applicazione:

a) in deroga alle disposizioni di cui all'articolo 1, comma 2, né in deroga alle distanze minime previste dal Codice civile;

b) in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi vigenti;

c) in contrasto con le direttive in sede di predisposizione di un nuovo strumento urbanistico o delle sue varianti, nonché con lo strumento urbanistico adottato, secondo quanto previsto dall'articolo 20 della legge regionale 5/2007 ed entro i termini temporali massimi ivi previsti;

d) per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi, ai sensi di legge, anteriormente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire per gli interventi previsti dal presente articolo;

e) per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di inedificabilità assoluta.

3. In deroga alle distanze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ampliamento anche in corpo distaccato e ristrutturazione edilizia, a esclusione di quella consistente nella completa demolizione e ricostruzione non giustificata da obiettive e improrogabili ragioni di ordine statico o di adeguamento alle normative antisismica o igienico-sanitaria che rendano necessario l'ampliamento all'esterno della sagoma esistente, di edifici o unità immobiliari esistenti alle seguenti condizioni:

a) la quota massima di ampliamento ammissibile, anche in corpo distaccato, non può superare i 200 metri cubi di volume complessivo, da intendersi quale somma del volume utile, qualora realizzato, e dell'eventuale volume pari al prodotto tra superfici accessorie e relative altezze; nella quota massima di ampliamento ammissibile vanno computati anche gli ampliamenti che comportano esclusivamente aumento della superficie coperta, conteggiando gli stessi nella misura pari al prodotto della superficie coperta per le relative altezze;

b) nelle zone omogenee A e B0, o singoli edifici a esse equiparati, nonché nelle ulteriori zone qualora individuate a tali fini dallo strumento urbanistico comunale, devono essere rispettate le specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali;

c) la sopraelevazione, se non espressamente vietata dagli strumenti urbanistici comunali, non può superare l'altezza massima delle costruzioni prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali o l'altezza dell'edificio oggetto di intervento;

d) l'ampliamento, anche in corpo distaccato quale realizzazione di manufatti edilizi connessi all'edificio o all'unità immobiliare esistente mediante collegamento di natura fisica o funzionale, non può comportare aumento del numero delle unità

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

immobiliari esistenti, salvo diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali ai sensi del comma 4;

e) nelle zone omogenee D2 e D3 e loro sottozone, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché nelle zone H, a esclusione di quelle destinate a esercizi di vendita al dettaglio di grande struttura ai sensi della legge regionale 29/2005, è ammesso l'ampliamento di edifici esistenti fino al limite massimo del 70 per cento del rapporto di copertura del lotto, nel rispetto delle altezze massime previste negli strumenti urbanistici comunali vigenti.

4. Ferma restando l'operatività delle disposizioni straordinarie di cui al capo VII fino alla scadenza di legge, le misure del presente articolo trovano applicazione a far data dalla medesima scadenza, fatta salva la facoltà per il Comune di modularne o vietarne l'efficacia mediante delibera consiliare o variante di livello comunale secondo le procedure della legge regionale 21/2015.

5. In ogni caso le misure del presente articolo non possono essere cumulate con quelle previste dalla disposizione speciale di cui all'articolo 35, comma 3, né con le disposizioni straordinarie di cui al capo VII né infine con eventuali bonus volumetrici una tantum disposti dagli strumenti urbanistici comunali.

6. Qualora sia accertato che l'edificio o l'unità immobiliare interessato dall'ampliamento in deroga ai sensi del presente articolo abbia già usufruito di bonus volumetrici, a prescindere dalla fonte che li ha disposti, questi ultimi devono essere computati nel limite massimo di cui al comma 3, lettera a), o nella minor quota stabilita dallo strumento urbanistico comunale; in tal caso può essere utilizzata, nell'ambito di uno o più interventi, esclusivamente la quota residua al netto dei bonus già utilizzati in relazione al medesimo edificio o unità immobiliare.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 39 bis

(Misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale e direzionale)

1. Al fine della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente al 31 dicembre 2018 a destinazione residenziale e direzionale, nonché per contenere il consumo di nuovo suolo inedificato, sono ammessi anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici e da regolamenti ~~edilizi~~ comunali, tutti gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 4 ~~ivi compresi gli interventi di cui al comma 1, lettera a), numero 6), del medesimo articolo~~, di edifici o unità immobiliari, nei limiti del 50 per cento delle superfici utili e accessorie esistenti, ovvero in alternativa, nel limite di 200 metri cubi di volume ~~utile o accessorio in ampliamento per ogni unità immobiliare oggetto di intervento~~ complessivo in ampliamento per ogni unità immobiliare oggetto di intervento, anche qualora derivante in tutto o in parte dalla realizzazione di superfici accessorie. In tale ultimo caso il volume è da computarsi in misura pari al prodotto tra superfici accessorie e relative altezze, fatta salva l'applicazione del comma 1 bis.

1 bis. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 le superfici accessorie non vengono computate nei limiti di superfici o di volumi realizzabili in deroga ai sensi dello stesso comma, ferma restando la loro ammissibilità in deroga rispetto a distanze, altezze, superfici o volumi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali, qualora non eccedano il 50 per cento delle superfici utili da realizzarsi o, nel caso del bonus volumetrico, gli 80 metri quadrati.

2. Gli interventi previsti dal presente articolo, nei casi in cui fruiscano delle deroghe di cui al comma 1, devono essere realizzati contestualmente a uno o più interventi sull'unità immobiliare o sull'edificio o su parte di esso finalizzati almeno a uno dei seguenti obiettivi:

a)adozione di misure antisismiche, tra cui interventi di adeguamento o miglioramento sismico strutturale ovvero interventi locali che perseguano lo stesso scopo secondo la disciplina di settore;

b)riqualificazione energetica;

~~c)miglioramento igienico-funzionale;~~

c) miglioramento igienico-funzionale o abbattimento di barriere architettoniche;

d)installazione di dispositivi di protezione permanente di cui alla legge regionale 16 ottobre 2015, n. 24 (Norme per la sicurezza dei lavori in quota e per la prevenzione di infortuni conseguenti al rischio di cadute dall'alto).

3. Al fine di favorire la valorizzazione del patrimonio esistente di recente realizzazione, che non necessiti degli interventi indicati nel comma 2 e comunque a norma del decreto ministeriale 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), le deroghe di cui al comma 1 possono essere applicate contestualmente a uno o più interventi sull'unità immobiliare o sull'edificio o su parte di esso volti a obiettivi di sostenibilità ambientale quali:

a) riutilizzo delle acque meteoriche;

b) sistemazione a verde dell'intera copertura;

c) schermatura, anche a verde, delle vetrate esposte, a limitazione dell'irraggiamento estivo;

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

d) aumento, nella misura minima del 20 per cento rispetto alla disciplina vigente, della quota di illuminazione degli edifici con luce naturale in relazione alla parte di nuova realizzazione;
e) utilizzo di fonti rinnovabili in misura eccedente ai limiti minimi imposti dalla disciplina vigente, qualora all'intervento consegua un incremento della classificazione energetica.

4. In caso di applicazione di eventuali disposizioni di deroga agli indici e parametri previste a livello locale dagli strumenti urbanistici comunali trovano applicazione i divieti di cumulo di cui all'articolo 62.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 39 ter

(Interventi di riqualificazione di strutture e aree destinate ad attività turistico-ricettive e di somministrazione)

1. Al fine di favorire la ristrutturazione ~~e la riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere esistenti,~~ la riqualificazione o la realizzazione delle attività ricettive alberghiere su edifici esistenti di cui all'articolo 22 della legge regionale 21/2016, nonché delle strutture destinate a esercizi di somministrazione di cui all'articolo 67 della legge regionale 5 dicembre 2005, n. 29 (Normativa organica in materia di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande. Modifica alla legge regionale 16 gennaio 2002, n. 2 (Disciplina organica del turismo)), ~~è ammessa la ristrutturazione o l'ampliamento delle stesse~~ sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 4, anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali nei limiti del ~~40 per cento~~ 20 per cento dei volumi o delle superfici utili e accessorie degli edifici esistenti o già autorizzati mediante rilascio del titolo abilitativo edilizio al 31 dicembre 2018.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati su immobili o loro porzioni del compendio immobiliare dell'attività turistico-ricettiva o di somministrazione. I volumi o le superfici realizzati ai sensi del presente articolo possono essere destinati a una delle categorie di destinazioni d'uso di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a), b), c), d), e) e f), ferma restando la facoltà, con deliberazione del Consiglio comunale, di limitarne la destinazione a una o più fra le stesse categorie. In ogni caso le superfici esistenti già destinate all'attività di cui al comma 1 oggetto di intervento non possono essere diminuite.

3. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore:

a) ~~10 per cento~~ 20 per cento nel caso di realizzazione di almeno uno dei servizi per la persona qualificanti ai sensi della disciplina di settore quali, a titolo esemplificativo, centri per il benessere, piscine, saune, locali per il trattamento di bellezza e relax, parchi a verde;

b) ~~20 per cento~~ 30 per cento nel caso di contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, almeno alla corrispondente classe A1 come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

4. Le percentuali premiali di cui ai commi 1 e 3 sono sempre cumulabili tra loro entro il limite massimo complessivo del ~~60 per cento~~ 70 per cento ~~del volume utile o della superficie utile degli edifici esistenti~~ dei volumi o delle superfici utili e accessorie degli edifici esistenti o già autorizzati mediante rilascio del titolo abilitativo edilizio al 31 dicembre 2018, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 62.

4 bis. Nei Comuni classificati turistici secondo l'ordinamento regionale, le percentuali premiali di cui al comma 3 sono ammesse a condizione che il progetto riguardi l'intero edificio, nel rispetto di eventuali prescrizioni di carattere igienico-sanitario, di allineamento, planivolumetriche, tipologico-architettonico o per il raggiungimento di standard minimi di qualità, individuate tramite deliberazione del Consiglio comunale.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

5. Per l'applicazione delle disposizioni incentivanti sono fatte salve le classificazioni e denominazioni delle strutture esistenti, anche attribuite in forza della disciplina di settore previgente di cui alla legge regionale 16 gennaio 2002, n. 2 (Disciplina delle professioni turistiche e del turismo congressuale), o in forza di altre disposizioni previgenti.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 39 quater

(Disposizioni comuni per gli interventi previsti dagli articoli 39 bis e 39 ter)

1. In ogni caso gli interventi di cui agli articoli 39 bis e 39 ter non possono trovare applicazione:

a) in deroga alle distanze minime previste dal Codice civile, nonché alle norme in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e alle prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione;

b) in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco o di allineamento di edifici contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi;

c) per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi, ai sensi di legge, anteriormente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire per gli interventi previsti dal presente articolo;

d) per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di inedificabilità assoluta;

e) in contrasto con le direttive in sede di predisposizione di un nuovo strumento urbanistico o delle sue varianti, nonché con lo strumento urbanistico adottato, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 5/2007, nel caso la variante preveda l'individuazione o la modifica di zone A e B0, o singoli edifici e aree a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali.

2. Gli interventi sono eseguibili previo rilascio del permesso di costruire secondo le disposizioni della presente legge e soggetti al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 29, ~~nonché al contributo straordinario di cui all'articolo 29 ter, ove previsto dall'Amministrazione comunale~~. In ogni caso gli standard urbanistici derivanti dagli ampliamenti previsti dagli articoli 39 bis e 39 ter, se non reperibili o inidonei all'utilizzo e alla gestione pubblica, devono essere monetizzati ai sensi della presente legge.

3. In caso di applicazione di eventuali disposizioni di deroga agli indici e parametri previste a livello locale dagli strumenti urbanistici comunali, trovano applicazione i divieti di cumulo di cui all'articolo 62.

4. Nelle zone omogenee A e B0, o singoli edifici e aree a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali al 31 dicembre 2018, le disposizioni di cui agli articoli 39 bis e 39 ter trovano applicazione esclusivamente nel caso in cui il Consiglio comunale con deliberazione abbia indicato le zone, i singoli edifici o le aree equiparati, in cui operano le deroghe o alcune di esse. Nelle zone omogenee diverse dalle A e B0 come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, il Consiglio comunale con deliberazione può individuare le zone omogenee in cui non operano le deroghe di cui all'articolo 39 bis.

4 bis. Nei Comuni classificati turistici secondo l'ordinamento regionale non trova applicazione il comma 4, ultimo periodo. In tali casi il Consiglio comunale, con

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

deliberazione, può individuare specifici parametri di deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici e da regolamenti edilizi comunali, prescrivendo altresì una specifica dotazione di aree o servizi di relazione pertinenti all'intervento edile in deroga ovvero prescrizioni igienico-sanitarie, di allineamento o di carattere tipologico-architettonico o per il raggiungimento di standard minimi di qualità.

5. In caso di applicazione delle misure di deroga previste dall'articolo 39 bis gli interventi che comportino ampliamento di volume utile ~~e accessorio~~ eseguiti su singole unità immobiliari, non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 39 quinquies

(Misure di promozione per strutture ricettive)

1. Al fine di promuovere la realizzazione o la riclassificazione di aree o edifici destinati a strutture ricettive turistiche dagli strumenti urbanistici comunali, le superfici destinate a piscine coperte, palestre, locali fitness o wellness, locali relax, locali per ricovero attrezzature sportive o per altri servizi riservati ai clienti, non concorrono al calcolo dell'altezza massima, della superficie utile e della volumetria utile edificabile sull'area oggetto di intervento, purché la struttura ricettiva disponga o acquisisca almeno la terza stella come classificazione ufficiale definitiva, ai sensi della normativa regionale di settore.

2. Nei casi in cui le superfici previste dal comma 1 non possano essere realizzate sull'area a destinazione turistico-ricettiva, le stesse possono essere realizzate o ricavate in area anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e a una distanza non superiore al raggio di 500 metri dall'edificio a destinazione turistico-ricettiva di cui costituiscono pertinenza o dipendenza.

3. Le aree per parcheggi previste dalle normative di settore a servizio delle strutture ricettive possono essere ricavate sia nell'area di pertinenza urbanistica o in altra area avente la stessa destinazione di zona o, comunque, in zona urbanisticamente compatibile secondo quanto previsto dall'articolo 16 bis, comma 1, lettera h), sia in altra area ai sensi del comma 2, anche se destinata a verde purché l'area del parcheggio preveda una superficie a verde o comunque permeabile.

4. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per le attività di agriturismo di cui alla legge regionale 22 luglio 1996, n. 25 (Disciplina dell'agriturismo). In tali casi non trova applicazione il requisito minimo della terza stella come classificazione ufficiale definitiva, ai sensi della normativa regionale di settore.

4 bis. Nei Comuni classificati turistici secondo l'ordinamento regionale gli interventi previsti dal presente articolo sono soggetti, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, alla presentazione di un progetto architettonico unitario che dimostri l'inserimento delle superfici o volumi da realizzare nei confronti delle aree ed edifici preesistenti nel rispetto di eventuali prescrizioni comunali di carattere tipologico-architettonico e/o di inserimento nella rete viabilistica esistente.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 40
(Variazioni essenziali)

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche che comportino, anche singolarmente:

a) mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati o che comporti modifiche degli standard;

b) aumento superiore al 15 per cento del volume utile o delle superfici utili del fabbricato in relazione al progetto approvato;

c) aumento superiore al 15 per cento della superficie coperta, dell'altezza, ovvero totale diversa localizzazione, tale che nessun punto del sedime del fabbricato sia compreso in quello assentito;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, da intervento soggetto a segnalazione certificata di inizio attività a intervento soggetto a permesso di costruire;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché' la violazione non riguardi esclusivamente gli adempimenti procedurali.

1 bis. Per il patrimonio edilizio esistente alla data ~~dell'1 ottobre 1983~~ al 31 marzo 2003 costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche che comportino, anche singolarmente:

a) mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, qualora comporti modifiche degli standard;

b) aumento superiore al 25 per cento del volume, delle superfici utili, della superficie coperta o dell'altezza del fabbricato in relazione al progetto approvato;

c) diversa localizzazione del fabbricato, tale che nessun punto del sedime dello stesso sia compreso in quello assentito, qualora emergano anche difformità in termini di volumi, superfici o altezze realizzate ovvero rispetto alle destinazioni d'uso autorizzate;

d) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non riguardi esclusivamente gli adempimenti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle superfici accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, nonché le opere realizzabili ai sensi dell'articolo 16.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 40 bis

(Norme in materia di progettazione)

1. La progettazione relativa a interventi di nuova costruzione e, ove possibile, di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo degli edifici con destinazione d'uso residenziale realizzati e gestiti da soggetti pubblici o privati deve prevedere, per gli immobili di almeno due livelli fuori terra, la possibilità di installare un ascensore o una piattaforma elevatrice raggiungibile mediante rampe prive di gradini e, per gli immobili di almeno tre livelli fuori terra, la possibilità di installare un ascensore raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

2. La progettazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli spazi aperti al pubblico considera ogni accorgimento possibile che migliori la fruibilità dei locali o degli spazi oggetto di intervento.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 40 ter

(stato legittimo degli immobili)

1. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, ~~non sia disponibile copia~~. non siano disponibili copia o gli estremi.

2. La presente legge riconosce e valorizza le funzioni di certificazione e di attestazione di conformità svolte nell'interesse generale dai tecnici abilitati nello svolgimento degli incarichi di progettista, direttore dei lavori e collaudatore delle opere edilizie. Le attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati costituiscono, nei casi previsti dalla presente legge, accertamento dei fatti oggetto delle medesime, fatti salvi gli esiti delle verifiche svolte, anche con modalità a campione, da parte delle amministrazioni competenti.

2 bis. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile, esterne alle stesse unità immobiliari. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Capo VI
Vigilanza e sanzioni

Art. 41
(Misura di tolleranza)

1. L'esecuzione di interventi comportanti variazioni non superiori al 3 per cento rispetto alle misure del progetto con riferimento alla sagoma, alla superficie, alle distanze o distacchi, alla volumetria ~~e all'altezza~~, all'altezza e di ogni altro parametro non costituiscono variante al permesso di costruire, né alla segnalazione certificata di inizio attività e, pertanto, non sono sanzionabili anche in deroga ai limiti previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

1 bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto della sagoma, della superficie, delle distanze o distacchi, della volumetria, dell'altezza e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

b) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

c) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1 ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1 bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

1 quater. Limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 42/2004, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

1 quinquies. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive, ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui ai comma 1 e 1 bis, il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali ~~*fatto salvo le prescrizioni tipologiche architettoniche dello strumento urbanistico*~~, le irregolarità esecutive di muri esterni e interni e la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

1 sexies. Le tolleranze di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie oppure con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento, costituzione ovvero scioglimento della comunione di diritti reali, con presentazione di un elaborato aggiornato.

2. Le variazioni in incremento eseguite all'interno della misura di tolleranza individuata ~~dal comma 1~~ ~~dai commi 1 e 1 bis~~ sono soggette al pagamento, ove dovuto, del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all' articolo 29. Il pagamento previsto dal presente comma non è dovuto per importi inferiori o uguali a 50 euro. L'esenzione prevista dall'articolo 30 non trova applicazione.

2 bis. Le difformità degli edifici o unità immobiliari che rientrano nella misura di tolleranza prevista dal presente articolo non rilevano ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 49.

~~**2 ter.** Nel rispetto dei parametri aero illuminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985, la diversa distribuzione degli edifici o delle unità immobiliari ovvero la variazione in termini di superfici o altezze dei locali non costituiscono difformità rispetto all'elaborato progettuale presentato, purché non comportino modificazione esterna dell'edificio né alterazione della superficie calpestabile.~~

2 ter. Nel rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985, la diversa distribuzione degli edifici o delle unità immobiliari ovvero la variazione in termini di superfici o altezze dei locali, rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, non costituiscono difformità rispetto all'elaborato progettuale presentato, purché non comportino modificazione esterna dell'edificio. In tali casi l'elaborato di aggiornamento progettuale può essere presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori o alla segnalazione certificata di agibilità se dovuta.

2 quater. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

2 quinquies. Gli scostamenti del 2 per cento rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze di cui al decreto ministeriale 1444/1968, fatto salvo il rispetto del codice civile.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 42

(Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti comunali, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale può avvalersi, qualora previsto dallo statuto o dal regolamento edilizio comunale, dello Sportello Unico per l'edilizia di cui all' articolo 8 .

3. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio, l'esecuzione in corso o l'avvenuto completamento di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate a opere e spazi pubblici, ovvero a interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), e successive modifiche, nonché' in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, salva diversa previsione di legge. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto-legge 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani), e successive modifiche, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 (Conversione in legge del R. Decreto 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R. Decreto 28 agosto 1924, n. 1484 , che modifica l' art. 26 del R. Decreto 22 maggio 1924, n. 751 , e del R. Decreto 16 maggio 1926, n. 895 , che proroga i termini assegnati dall' art. 2 del R. Decreto-Legge 22 maggio 1924, n. 751), e successive modifiche, nonché' delle aree di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche, il dirigente provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle Amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

4. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi del decreto legislativo 42/2004 , e successive modifiche, o su beni di interesse archeologico, nonché' per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del decreto legislativo 42/2004 , e successive modifiche, si procede alla demolizione secondo le disposizioni della legge dello Stato.

5. Ferme rimanendo le ipotesi previste dai commi 2 e 3, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali, d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al comma 1 , il dirigente o il responsabile dell'ufficio ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui al presente capo da adottare e notificare entro sessanta giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro quindici

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del Sindaco, può procedere al sequestro amministrativo del cantiere.

6. Gli ufficiali e gli agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate opere non ricomprese nell'attività edilizia libera e non sia esibito il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, all'Osservatorio regionale di cui all' articolo 9 , nonché' al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

7. Il Corpo forestale regionale, nell'ambito dei territori destinati ad aree protette di cui alla legge regionale 30 settembre 1996, n. 42 (Norme in materia di parchi e riserve naturali regionali), e successive modifiche, o a zone di particolare pregio paesistico individuate ai sensi del decreto legislativo 42/2004 , e successive modiche, o ad aree della rete Natura 2000 di cui alla legge regionale 21 luglio 2008, n. 7 (Legge comunitaria 2007), provvede a segnalare alle autorità di cui al comma 5 la violazione delle norme urbanistico-edilizie vigenti ed eventuali violazioni al regime di salvaguardia.

8. Il completo ripristino dello stato dei luoghi eseguito spontaneamente non comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al presente capo.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 43

(Vigilanza su opere disciplinate dagli articoli 10, 10 bis e 11)

1. In caso di opere iniziate o realizzate senza titolo, in difformità o con variazioni essenziali del progetto autorizzato, da parte di Amministrazioni statali, il Presidente della Regione, previa istruttoria da parte della struttura regionale competente, su segnalazione del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 1, propone al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti la sanzione ai sensi dell' articolo 28 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

2. La procedura prevista al comma 1 trova applicazione anche in caso di opere pubbliche di interesse statale realizzate da enti istituzionalmente competenti.

3. Per le opere realizzate dall'Amministrazione regionale, ~~dalle Amministrazioni provinciali,~~ nonché' dai loro formali concessionari, le sanzioni sono applicate dalla Regione. In tali casi trovano applicazione le sanzioni previste dal presente capo.

3 bis. Per le opere pubbliche realizzate dai Comuni, in forma singola o associata, nonché dai loro concessionari, le sanzioni sono applicate dal Comune. In tali casi trovano applicazione le sanzioni previste dal presente capo.

4. I titolari delle opere, soggette all'accertamento di conformità di cui ~~all' articolo 10~~ agli articoli 10, 10 bis e 11, possono ottenere l'accertamento in sanatoria, ovvero presentare la comunicazione in sanatoria, quando le opere eseguite sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e ai regolamenti edilizi al momento della presentazione della domanda.

5. Il rilascio dell'accertamento in sanatoria e' subordinato al pagamento all'Amministrazione regionale, a titolo di oblazione, di una somma pari a 500 euro, in caso di nuove opere principali, e di 250 euro in caso di opere accessorie e di varianti a progetti già autorizzati. Il rilascio dell'accertamento in sanatoria per le opere di cui agli articoli 10 bis e 11 è subordinato al pagamento al Comune, a titolo di oblazione, di una somma pari a 500 euro in caso di nuove opere principali e 250 euro in caso di opere accessorie e di varianti a progetti già autorizzati.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 44

(Responsabilità del titolare del permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori)

1. Il titolare del permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica ed edilizia, alle previsioni di piano, nonché', unitamente al direttore dei lavori, a quelle della segnalazione certificata di inizio attività e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e, solidalmente, alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, fornendo al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al progetto assentito, il direttore dei lavori deve inoltre rinunziare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario, il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'articolo 29, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, e successive modifiche.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 45

(Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero quelli comportanti l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 40, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma 3. In alternativa all'ordine di rimozione o demolizione, è possibile applicare la sanzione pecuniaria stabilita dal regolamento di cui all'articolo 2 nei casi in cui sia accertata la presenza di uno o più dei seguenti requisiti:

a) gli interventi siano stati eseguiti anteriormente alla legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), ovvero in conseguenza di calamità naturali per cui sia stato riconosciuto lo stato di emergenza;

b) gli immobili risultino conformi agli strumenti di pianificazione vigenti, ovvero tale conformità possa essere ricondotta all'epoca di realizzazione degli interventi e successivamente gli immobili medesimi non siano stati oggetto di ulteriori modifiche;

c) gli immobili risultino dotati di segnalazione certificata di agibilità ovvero siano in possesso del certificato di abitabilità o agibilità ovvero risultino in regola, nello stato di fatto in cui si trovano all'atto dell'accertamento, con le leggi di settore applicabili, nonché con gli obblighi di natura fiscale e tributaria.

~~**2 bis.** La sanzione pecuniaria di cui al comma 2 è ridotta:~~
~~a) dell'80 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 765/1967;~~
~~b) del 60 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli);~~
~~c) del 40 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale 19 novembre 1991, n. 52 (Norme regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica);~~
~~d) del 20 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge.~~

2 bis. La sanzione pecuniaria di cui al comma 2 è ridotta:
a) del 90 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 765/1967;

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

b) dell'80 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli);
c) del 60 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale 19 novembre 1991, n. 52 (Norme regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica);
d) del 40 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge;
e) del 30 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale 7 agosto 2024, n. 7 (Assestamento del bilancio per gli anni 2024-2026).

2 ter. La sanzione è comunque determinata in misura non inferiore a 1.000 euro

~~**3.** Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione o non presenta istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo 49, il bene e l'area di sedime, nonché' quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita, determinata secondo le modalità individuate nel regolamento di attuazione di cui all' articolo 2 , non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.~~

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del Comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire è eseguito dai soggetti indicati nell' articolo 42 e si conclude con la sottoscrizione del relativo verbale da parte del responsabile dell'abuso o, in difetto, con la notifica del verbale medesimo. L'accertamento dell'inottemperanza costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

~~**5.** L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al suo mantenimento e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o paesaggistici e con le norme in materia di sicurezza statica, antisismica e antincendio.~~

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al suo mantenimento e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali, con le norme in materia di sicurezza statica, antisismica e antincendio, nonché di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge 241/1990. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge 241/1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo), condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali e degli agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, all'Osservatorio regionale di cui all' articolo 9 e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per gli interventi eseguiti in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali della ~~denuncia~~ segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire di cui all' articolo 18.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 46

(Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità ~~del~~ dal permesso di costruire)

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza del permesso di costruire o in totale difformità da esso, ovvero in assenza della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, sono rimossi o demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine, non inferiore a sessanta giorni, stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dal regolamento di cui all' articolo 2. La sanzione è comunque determinata in misura non inferiore a 2.000 euro.

2 bis. La sanzione pecuniaria di cui al comma 2 è ridotta nei casi e nelle misure previsti dall'articolo 49, comma 2 bis.

3. Nei casi previsti dal comma 2 qualora l'intervento comporti un incremento di superfici utili e volumi utili è comunque dovuto il contributo di costruzione previsto dall' articolo 29.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, l'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio. Nel caso sia accertata la compatibilità paesaggistica ai sensi del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, trova applicazione il comma 2.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 47

(Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla ~~denuncia~~ segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire di cui all' articolo 18 , sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine, non inferiore a sessanta giorni, fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di costruzione, ~~stabilito in base ai criteri stabiliti dal regolamento di cui all' articolo 2 ,~~ della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire. La sanzione è comunque determinata in misura non inferiore a 1.000 euro.

2 bis. La sanzione pecuniaria di cui al comma 2 è ridotta nei casi e nelle misure previsti dall'articolo 49, comma 2 bis.

3. Nei casi in cui l'intervento comporti un incremento di superfici utili e di volumi utili è comunque dovuto il contributo di costruzione previsto dall' articolo 29.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 48

(Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici)

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all' articolo 10 , di interventi in assenza di permesso di costruire o di segnalazione di inizio attività in alternativa al permesso di costruire di cui all' articolo 18 , o in totale o parziale difformità da essi, o con variazioni essenziali, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale, previa comunicazione all'Ente proprietario del suolo, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

2. In caso di inottemperanza, la demolizione è eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

3. In deroga ai commi precedenti l'Ente proprietario del suolo, con provvedimento che dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento degli interventi, può comunicare al Comune la necessità di mantenere gli interventi di cui al comma 1. A tal fine gli interventi devono:

a) essere acquisiti al demanio o al patrimonio con provvedimento dell'Ente dichiarante;

~~**b)** non contrastare con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o paesaggistici e con le norme in materia di sicurezza statica, antisismica e antincendio.~~

b) non contrastare con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali, con le norme in materia di sicurezza statica, antisismica e antincendio, nonché di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge 241/1990.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 49

(Permesso di costruire in sanatoria)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, ~~o in difformità da esso o con variazioni essenziali~~, ovvero in assenza di segnalazione di inizio attività in alternativa al permesso di costruire di cui all' articolo 18 , o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini previsti nei provvedimenti sanzionatori e comunque fino ~~all'accertamento dell'inottemperanza~~ all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di rilascio di permesso di costruire in sanatoria.

1 bis. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 18, fino alla scadenza dei termini previsti nei provvedimenti sanzionatori e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente e adottata al momento della presentazione della domanda di sanatoria, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente comma si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 40.

1 ter. L'istanza del permesso in sanatoria può comprendere opere di riduzione a conformità, nonché opere strutturali necessarie per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall' articolo 29. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. In ogni caso l'oblazione non può essere inferiore a 1.000 euro nel caso di cui al comma 1 e per le variazioni non essenziali di cui al comma 1 bis e non inferiore a 2.000 euro nel caso di variazioni essenziali di cui al comma 1 bis.

2 bis. L'oblazione di cui al comma 2, esclusa la misura minima, è ridotta:

a) dell'80 per cento per interventi eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della legge 765/1967;

b) del 60 per cento per interventi eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli);

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

c) del 40 per cento per interventi eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della legge regionale 19 novembre 1991, n. 52 (Norme regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica);

c bis) del 20 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge.

2 ter. Al fine dell'accertamento della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione della domanda di rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per il patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del capo VII trovano applicazione le deroghe ivi previste o, in alternativa, quelle disposte dall'articolo 39. In tal caso, la misura dell'oblazione di cui al comma 2 è incrementata del 20 per cento e non operano le riduzioni previste dal comma 2 bis.

2 quater. La richiesta del permesso di costruire in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità alle norme urbanistiche e tecniche di cui ai commi 1 e 1 bis. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 40 ter. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel secondo periodo, gli aventi diritto attestano la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità accompagnata da una relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e dei materiali impiegati sottoscritta da parte del professionista incaricato. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa). Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al capo III del decreto del Presidente della Regione 13 dicembre 2024, n. 0165/Pres. (Regolamento concernente la definizione degli interventi, delle varianti strutturali, dei relativi procedimenti compresi quelli di vigilanza e delle modalità di presentazione dei progetti e dei documenti connessi e conseguenti, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge regionale 16/2009 in materia di costruzioni in zona sismica).

2 quinquies. Ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, qualora gli interventi di cui al comma 1 bis siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia motivatamente entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

4. La richiesta di permesso di costruire in sanatoria ~~sospende l'avvio o la prosecuzione delle~~ interrompe le procedure previste per l'applicazione delle sanzioni del presente capo.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 50

(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e sanatoria)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all' articolo 17 , in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, purché' conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore ~~venale~~ dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.000 euro, determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di attuazione di cui all' articolo 2.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché' dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile e irroga la sanzione pecuniaria di cui al comma 1 .

3. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della ~~domanda~~ segnalazione certificata, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma di 516 euro a titolo di oblazione.
Al fine dell'accertamento della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia trova applicazione quanto previsto dell'articolo 49, comma 2 ter. In tal caso, la misura dell'oblazione è incrementata del 20 per cento.

3 bis. La sanzione pecuniaria di cui al comma 1 è ridotta:
a) dell'80 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 765/1967;
b) del 60 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 10/1977;
c) del 40 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale 52/1991;
d) del 20 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge.

4. Fermo restando quanto previsto dall' articolo 26, comma 7, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 150 euro. La medesima sanzione è applicata nel caso di omessa presentazione della documentazione prevista dall' articolo 26, comma 1.

4 bis. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del presente articolo, l'Ufficio o lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui ai commi 1 e 3, le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 241/1990, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

4 ter. La segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 40 ter. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel secondo periodo, gli aventi diritto attestano la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità accompagnata da una relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e dei materiali impiegati sottoscritta da parte del professionista incaricato. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa di cui al decreto del Presidente della Repubblica 445/2000. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al capo III del decreto del Presidente della Regione 13 dicembre 2024, n. 0165/Pres.

5. In tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e ai regolamenti aventi incidenza sull'attività edilizia, ovvero alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorché gli interventi siano riconducibili all' articolo 17, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi entro un termine non superiore a novanta giorni. In caso di inottemperanza, la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi sono eseguite a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

5 bis. Ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, qualora gli interventi di cui al presente articolo siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001.

6. Nei casi previsti dal comma 5 non trovano applicazione le sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo.

7. La mancata segnalazione certificata di inizio attività di cui all' articolo 17 non comporta, salva diversa previsione della legge dello Stato, l'applicazione delle sanzioni previste dall' articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, e successive modifiche. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle altre sanzioni previste dal presente articolo o il rilascio del titolo in sanatoria.

8. La presentazione della segnalazione certificata di cui al presente articolo ~~interrompe~~ sospende l'avvio o la prosecuzione delle procedure previste per l'applicazione delle sanzioni del presente capo.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 51

(Interventi di attività edilizia libera in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia)

1. In tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e ai regolamenti aventi incidenza sull'attività edilizia, ovvero violazioni alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorché gli interventi siano riconducibili ad attività edilizia libera di cui ~~all' articolo 16~~ agli articoli 16 e 16 bis, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza, la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi sono eseguite a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

2. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle altre disposizioni previste dal presente capo o la presentazione dell'istanza di riduzione a conformità.

3. Nei casi previsti dal presente articolo, il responsabile dell'abuso può, in luogo della demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, presentare al Comune, entro il termine indicato nell'ingiunzione di cui al comma 1 e comunque fino all'accertamento dell'inottemperanza, istanza di riduzione a conformità dell'intervento realizzato, corredata dei documenti ed elaborati individuati dal regolamento di attuazione di cui all' articolo 2 , necessari a dimostrare le modalità in cui l'intervento realizzato viene reso conforme agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio comunale.

4. Il Comune, nel caso di presentazione dell'istanza di riduzione a conformità di cui al comma 3, sospende l'ingiunzione di demolizione e le attività conseguenti e si pronuncia sull'accoglimento dell'istanza entro novanta giorni. In caso di accoglimento il Comune revoca l'ingiunzione di cui al comma 1 e comunica all'interessato il termine entro il quale eseguire l'intervento di riduzione a conformità. In caso di inottemperanza si procede ai sensi del comma 1.

4 bis. Nel caso di interventi di edilizia libera di cui all'articolo 16 bis, la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori asseverata comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. La medesima sanzione si applica anche nei casi di mancato invio della dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'articolo 5, comma 2, della legge regionale 16 ottobre 2015, n. 24 (Norme per la sicurezza dei lavori in quota e per la prevenzione di infortuni conseguenti al rischio di cadute dall'alto). La sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 52

(Interventi eseguiti in base a permesso annullato)

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o non sia opportuna la restituzione in pristino, l'Amministrazione comunale territorialmente competente applica all'interessato una sanzione pecuniaria pari al valore delle opere o loro parti abusivamente eseguite, determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche agli interventi edilizi di cui all' articolo 18 in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

3 bis. La sanzione di cui al presente articolo non trova applicazione in tutti i casi in cui l'annullamento derivi da fatti imputabili all'Amministrazione comunale che ha rilasciato il permesso di costruire.

3 ter. La sanzione pecuniaria di cui al presente articolo è ridotta:

a) dell'80 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 765/1967;

b) del 60 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 10/1977;

c) del 40 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale 52/1991;

d) del 20 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 53

(Intervento regionale nella repressione degli abusi edilizi)

1. In caso di inerzia del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale nell'adozione dei provvedimenti sanzionatori, protrattasi oltre i termini fissati dall' articolo 42, l'Osservatorio regionale di cui all' articolo 9 segnala al Comune, per via telematica, la mancata conclusione del procedimento.

2. La segnalazione per via telematica di cui al comma 1, denominata pre-diffida telematica, fissa al Comune ulteriori novanta giorni per la comunicazione all'Osservatorio regionale dei provvedimenti definitivi assunti.

3. Trascorso il termine fissato ai sensi del comma 2, il dirigente della struttura regionale competente provvede a diffidare il Sindaco o il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale all'adozione dei provvedimenti di legge entro novanta giorni. Decorso inutilmente anche tale termine, la struttura regionale competente da' comunicazione dell'inottemperanza all'Autorità giudiziaria e procede ai sensi del comma 4, ove ne ricorrano i presupposti.

4. Qualora si tratti di interventi di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza titolo abilitativo o che comportano aumento di unità immobiliari ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportano mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita dallo strumento urbanistico, nell'ipotesi di grave danno urbanistico l'Assessore regionale competente, previa deliberazione della Giunta regionale, nomina un commissario per l'adozione dei provvedimenti necessari.

5. Per l'adempimento delle funzioni conferite ai sensi del comma 4 , il commissario si avvale degli uffici e dei fondi comunali. Nella funzione di commissario può essere nominato un dipendente pubblico di categoria dirigenziale o un professionista esterno, esperto in materia urbanistico-edilizia individuato dall'Ordine professionale.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 53 bis

(recupero in autotutela del patrimonio edilizio esistente al 19 novembre 2009 al fine della promozione del miglioramento urbanistico dell'edificato)

1. Al fine del recupero e della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente alla data del 19 novembre 2009, favorendo anche la fruibilità delle misure fiscali di incentivazione connesse a tali finalità, la Regione promuove iniziative di recupero di conformità in autotutela del patrimonio edilizio esistente secondo la disciplina di cui al presente articolo, fatti salvi gli adempimenti previsti dalle diverse discipline di cui all'articolo 1, comma 2.

2. Per il patrimonio edilizio esistente alla data del 19 novembre 2009 interessato da interventi realizzati in assenza di atto abilitativo o con difformità rispetto allo stesso, riconducibili alle fattispecie di cui agli articoli 16, 16 bis e 17, la conformità è acquisita con la presentazione di una dichiarazione volta al recupero di conformità in autotutela presentata da uno dei soggetti di cui all'articolo 21, con la quale il soggetto si obbliga alla realizzazione degli interventi necessari a rendere l'edificio o l'unità immobiliare conforme rispetto alla strumentazione urbanistica vigente e adottata al momento della presentazione.
Con la dichiarazione il soggetto obbligato presenta:

a) un rilievo dello stato di fatto e della consistenza attuale con evidenza delle difformità realizzate rispetto allo stato legittimo dell'immobile e della superficie così ottenuta;

b) la descrizione degli interventi che il soggetto si obbliga a realizzare per rendere l'edificio o l'unità immobiliare conforme rispetto alla strumentazione urbanistica vigente e adottata al momento della presentazione della dichiarazione, tenuto conto delle misure di valorizzazione e riqualificazione del patrimonio esistente di cui al Capo V;

c) la ricevuta di pagamento dell'oblazione dovuta in rapporto alla superficie o volume ottenuti in conseguenza della difformità, calcolata in base alla disciplina definita all'articolo 49, comprese le riduzioni ivi previste; nel caso in cui non emergano ulteriori superfici imponibili ottenute in conseguenza della difformità, il pagamento è dovuto nella misura fissa di 516 euro;

d) la richiesta di titolo edilizio o la presentazione di altro atto abilitativo idoneo alla realizzazione degli interventi descritti alla lettera b).

3. La trasformazione fisica o funzionale può comportare un organismo edilizio anche diverso da quel lo autorizzato originariamente, purché conforme alla strumentazione urbanistica vigente e adottata al momento della dichiarazione di recupero di conformità in autotutela.

4. Prescindendo dalla sussistenza dell'agibilità o abitabilità originaria, entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori di recupero va presentata la segnalazione certificata di agibilità, ai sensi dell'articolo 27, con la quale viene confermata la conformità dell'opera alla strumentazione urbanistica vigente e adottata al momento della dichiarazione, nonché alle altre condizioni previste dalla presente legge e dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

5. Il titolo edilizio o altro atto abilitativo di cui al comma 2, lettera d), non possono essere oggetto di proroga del termine per l'ultimazione dei lavori. Alla scadenza dello stesso termine, il titolo o altro atto abilitativo decadono e vengono meno gli

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

effetti di conformità acquisiti con la presentazione della dichiarazione di cui al comma 2, ferma restando la restituzione dell'oblazione versata.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 53 ter

(recupero in autotutela del patrimonio edilizio esistente al 19 novembre 2009 al fine della promozione dell'efficientamento energetico e dell'uso di fonti rinnovabili)

1. Al fine della promozione dell'efficientamento energetico e dell'uso di fonti rinnovabili, favorendo la fruibilità delle misure fiscali di incentivazione connesse a tali finalità, la Regione promuove iniziative di recupero di conformità in autotutela del patrimonio edilizio esistente alla data del 19 novembre 2009 e interessato da interventi realizzati in assenza di atto abilitativo o con difformità rispetto allo stesso, riconducibili alle fattispecie di cui agli articoli 16, 16 bis e 17, secondo la disciplina di cui al presente articolo, fatti salvi gli adempimenti previsti dalle diverse discipline di cui all'articolo 1, comma 2.

2. Per l'edificio o unità immobiliare o parte di essi interessati dall'intervento di efficientamento energetico o dall'uso di fonti rinnovabili, la conformità è acquisita all'atto della presentazione di una dichiarazione volta al recupero di conformità in autotutela dell'edificio o dell'unità immobiliare in tutto o in parte interessati dall'intervento, presentata da uno dei soggetti di cui all'articolo 21, a corredo della quale sono allegati:

a) un rilievo dello stato di fatto e della consistenza attuale, con evidenza delle difformità realizzate rispetto allo stato legittimo dell'immobile e della eventuale superficie o volume ottenuti in conseguenza della difformità, nonché dell'epoca di realizzazione delle stesse;

b) la descrizione degli interventi di efficientamento energetico o finalizzati all'uso di fonti rinnovabili, che il soggetto si impegna a eseguire in conformità alla strumentazione urbanistica vigente e adottata al momento della presentazione della dichiarazione di recupero di conformità in autotutela;

c) la ricevuta di pagamento dell'oblazione dovuta in rapporto alla superficie o volume ottenuti in conseguenza della difformità, calcolata in base alla disciplina definita all'articolo 49, comprese le riduzioni ivi previste; nel caso in cui non emergano ulteriori superfici imponibili ottenute in conseguenza della difformità, il pagamento è dovuto nella misura fissa di 516 euro;

d) ove il fabbricato o l'unità immobiliare ne siano sprovvisti, la segnalazione certificata di agibilità, che attesta la conformità dell'immobile o dell'unità immobiliare alla strumentazione urbanistica vigente e adottata al momento della presentazione della dichiarazione volta al recupero di conformità in autotutela di cui al presente comma, nonché la sussistenza delle ulteriori condizioni di agibilità indicate nell'articolo 27, comma 1, con riferimento alla disciplina vigente all'epoca dell'originaria realizzazione, specificatamente indicata nella medesima dichiarazione;

e) la richiesta di titolo edilizio o la presentazione di altro atto abilitativo idoneo alla realizzazione degli interventi di promozione dell'efficientamento energetico o finalizzati all'uso di fonti rinnovabili.

3. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori va presentata la segnalazione certificata di agibilità in relazione alla parte di edificio o unità immobiliare interessata dall'intervento, ove dovuta ai sensi dell'articolo 27.

4. Il titolo edilizio o altro atto abilitativo di cui al comma 2, lettera e), non possono essere oggetto di proroga del termine per l'ultimazione dei lavori. Alla scadenza dello stesso termine, il titolo o altro atto abilitativo decadono e vengono meno gli

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

effetti di conformità acquisiti con la presentazione della dichiarazione di cui al comma 2, ferma restando la restituzione dell'oblazione versata.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 53 quater

(Recupero del patrimonio edilizio esistente situato in zone territoriali omogenee A e B0)

1. Al fine di favorire la ristrutturazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, regolarmente edificato all'epoca della costruzione ma attualmente non conforme alle norme vigenti in materia urbanistico-edilizia, di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, situato nelle zone territoriali omogenee A e B0, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza incremento di superfici e volumi utili.

2. Il progetto relativo agli interventi previsti dal presente articolo deve indicare specificamente l'adeguamento dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento alle normative vigenti applicabili e prevedere contestualmente l'efficientamento energetico e il miglioramento o l'adeguamento statico e sismico dell'immobile oggetto di intervento.

3. Resta fermo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 54

(Ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione)

1. Il mancato versamento nei termini stabiliti dal regolamento edilizio, o dal permesso di costruire, o dalla convenzione del contributo di costruzione previsto dall' articolo 29 comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al ~~20~~ 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al ~~50~~ 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al ~~100~~ 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae ~~non oltre i successivi sessanta giorni~~ ulteriormente.

2. Le misure di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. ~~*Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, lettera c),*~~ *Successivamente all'accertamento del mancato pagamento* il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi stabiliti dalla legge.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 55

(Mancata apposizione del cartello di cantiere o mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità)

1. La mancata apposizione del cartello di cantiere previsto nel regolamento edilizio comunale nei luoghi in cui vengono realizzate opere non ricomprese nell'attività edilizia libera comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di 200 euro.

2. La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità nel termine previsto dall' articolo 27, comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 euro a 464 euro, secondo i criteri determinati dal regolamento di attuazione di cui all' articolo 2.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 56

(Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione)

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni e i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione, secondo le procedure individuate nel regolamento di cui all' articolo 2 qualora gli interventi risultino in contrasto con gli strumenti di pianificazione regionale vigenti o adottati.

2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al Comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento la Regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al Comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1 .

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento deve essere ordinata la demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del Comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all' articolo 18, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o, comunque, in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione della ~~denuncia~~ segnalazione certificata di inizio attività.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 56 bis

(sostituzione per demolizione d'ufficio delle opere abusive)

1. In attuazione dell'articolo 41 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, in caso di mancato avvio delle procedure di demolizione entro il termine di centottanta giorni dall'accertamento dell'abuso, ovvero entro novanta giorni dalla notifica della diffida ad adempiere al Comune di cui all'articolo 53, comma 3, la competenza nel procedimento di demolizione d'ufficio può essere trasferita dal Comune all'ufficio del Prefetto, il quale provvede alla demolizione avvalendosi degli uffici del Comune nel cui territorio ricade l'abuso edilizio da demolire, per ogni esigenza tecnico-progettuale. Per la materiale esecuzione dell'intervento, il Prefetto può avvalersi del concorso del Genio militare, previa intesa con le competenti autorità militari e ferme restando le prioritarie esigenze istituzionali delle Forze armate.

2. I responsabili del Comune hanno l'obbligo di trasferire all'ufficio del Prefetto tutte le informazioni relative agli abusi edilizi per consentire di provvedere alla loro demolizione.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Capo VII

Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Art. 57

(Norme comuni)

1. Gli articoli 58 e 59 individuano misure straordinarie finalizzate al rilancio dell'attività economica mediante la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del presente capo, attuata attraverso interventi edilizi realizzabili anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici e ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici.

2. Gli interventi di cui agli articoli 58 e 59 assicurano il miglioramento della qualità energetica o igienico-funzionale degli edifici o delle unità immobiliari oggetto di intervento, secondo le leggi di settore e non possono in alcun caso trovare applicazione:

a) in deroga alle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e in materia ambientale, alle distanze minime previste dal codice civile ovvero in deroga alle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché' alle norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione;

b) in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco contenute negli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente capo;

b bis) in contrasto con le direttive in sede di predisposizione di un nuovo strumento urbanistico o delle sue varianti, nonché con lo strumento urbanistico adottato, secondo quanto previsto dall'articolo 20 della legge regionale 5/2007 ed entro i termini temporali massimi ivi previsti;

c) per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi ai sensi di legge, anteriormente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire per gli interventi previsti dal presente articolo;

d) per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di inedificabilità assoluta;

e) ~~se i lavori non sono iniziati entro otto anni dalla data di entrata in vigore della presente legge~~ se la richiesta di rilascio del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire non sono presentate entro la data di entrata in vigore della legge regionale 1 dicembre 2017, n. 39, fatte salve le eventuali varianti in corso d'opera presentate entro il periodo di efficacia del titolo rilasciato ai sensi delle disposizioni straordinarie del presente capo.

Correzioni effettuate d'ufficio: Al comma 2 la parola "assicurarano" è stata corretta in "assicurano".

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 58

(Interventi di ristrutturazione, ampliamento e manutenzione straordinaria in deroga)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento anche in corpo distaccato o manutenzione straordinaria di edifici o unità immobiliari esistenti o di parte di essi, a destinazione in tutto o in parte residenziale, alberghiera o ricettivo-complementare e direzionale possono comportare l'ampliamento, attraverso la sopraelevazione o la costruzione di manufatti edilizi interrati o fuori terra, nel limite massimo del 35 per cento del volume utile esistente.

1 bis. Ai fini del presente articolo, per ampliamento in corpo distaccato deve intendersi la realizzazione di manufatti edilizi connessi all'edificio o unità immobiliare esistente mediante collegamento di natura fisica o funzionale.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere eseguiti su immobili situati all'esterno delle zone omogenee A e B0, o singoli edifici ad esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, alle seguenti condizioni:

a) la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, non può superare i due piani o comunque 6 metri;

b) gli standard urbanistici derivanti dall'ampliamento, se non reperibili nell'area di pertinenza dell'intervento, sono individuabili in altra area avente la stessa destinazione di zona o, comunque, in zona urbanisticamente compatibile, purché' la distanza non superi il raggio di 1.000 metri;

c) l'ampliamento può comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti relativamente alla parte effettivamente ampliata, salva più estensiva previsione degli strumenti urbanistici comunali.

3. In deroga alle distanze, superfici e volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ampliamento anche in corpo distaccato e ristrutturazione edilizia di edifici o unità immobiliari esistenti alle seguenti condizioni:

a) la quota massima di ampliamento ammissibile non può superare i 200 metri cubi di volume utile;

b) la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non può superare i due piani o comunque 6 metri;

c) nelle zone omogenee A e B0, o singoli edifici ad esse equiparati, devono essere rispettate le specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici previste dagli strumenti urbanistici comunali; la sopraelevazione, se non espressamente vietata dagli strumenti urbanistici comunali, non può superare l'altezza massima delle costruzioni prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali;

d) l'ampliamento non può comportare aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 59

(Interventi di ampliamento di edifici produttivi)

1. Nelle zone omogenee D e H come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti ~~o adottati~~, è ammesso:

a) l'ampliamento di edifici o unità immobiliari esistenti nel limite massimo del 35 per cento della superficie utile esistente e comunque fino al massimo di 1.000 metri quadrati, nel rispetto delle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti ~~o adottati~~;

b) l'ampliamento della superficie utile anche attraverso la realizzazione di solai interpiano.

2. Gli interventi previsti dal comma 1, lettere a) e b), sono cumulabili tra loro; gli standard urbanistici derivanti dall'ampliamento, se non reperibili, devono essere monetizzati ai sensi dell'articolo 29.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 60

(Misure di promozione per la sostituzione di edifici ed esecuzione degli interventi in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa)

1. Nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione totale o parziale, attuati con sostituzione di singoli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente capo non coerenti con le caratteristiche storiche o architettoniche o paesaggistiche e ambientali individuate dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell' articolo 38, comma 1, lettera b) , e che comportino una diminuzione del volume o superficie utili o delle unità immobiliari esistenti, il Comune e il soggetto interveniente possono concordare il trasferimento dei diritti edificatori in altre aree del territorio comunale attraverso una convenzione che stabilisca:

a) i crediti edificatori derivanti dalla sostituzione aumentati del 50 per cento;

b) la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori;

c) il tempo massimo di utilizzazione dei crediti edificatori.

2. Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dagli strumenti urbanistici comunali è ammesso il rilascio del titolo abilitativo anche in assenza di approvazione del piano attuativo o di sue varianti ovvero in tutti i casi di decadenza dello strumento, alle seguenti condizioni:

a) l'area risulti urbanizzata in misura non inferiore al 70 per cento della superficie complessiva;

b) il nuovo intervento risulti coerente con le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente o adottato;

c) non sussistano ulteriori esigenze di opere di urbanizzazione indotte dall'intervento richiesto.

2 bis. Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche per interventi di ampliamento, anche in corpo distaccato, di edifici esistenti nel limite di 200 metri cubi di volume utile. In tali casi non trova applicazione la condizione di cui al comma 2, lettera a).

3. Negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa comunale i Comuni possono disporre la non concorrenza degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o convenzionata, di cui alla legge regionale 6/2003, per la determinazione del numero di posti auto da destinare a parcheggi pubblici di relazione, ferme restando le disposizioni di cui alla legge 122/1989.

4. Negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa comunale con destinazione diversa dalla residenza, la modifica del perimetro dell'ambito previsto nello strumento urbanistico generale comunale costituisce variante di livello comunale di cui ~~al capo II della legge regionale 25 settembre 2015, n. 21 (Disposizioni in materia di varianti urbanistiche di livello comunale e contenimento del consumo di suolo)~~ all'articolo 63 sexies della legge regionale 5/2007 a condizione che la destinazione d'uso rimanga invariata e vengano rispettati gli standard urbanistici.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Capo VIII

Norme transitorie e finali

Art. 61

(Disposizioni transitorie e di coordinamento con le altre leggi di settore)

1. Le definizioni di cui alla presente legge prevalgono, a decorrere dalla sua entrata in vigore, su quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti e adottati e nei regolamenti edilizi comunali.

2. In deroga a quanto previsto dal comma 1, le definizioni dei parametri edilizi contenute nell' articolo 3, comma 1, e le definizioni delle destinazioni d'uso degli immobili di cui all' articolo 5, trovano applicazione all'atto dell'approvazione della variante generale allo strumento urbanistico generale comunale o all'atto dell'approvazione della deliberazione del Consiglio comunale di cui all' articolo 29, successiva all'entrata in vigore della presente legge. In caso di assenza di varianti agli strumenti urbanistici generali comunali o delle deliberazioni di cui all' articolo 29 , le definizioni dei parametri edilizi contenute nell' articolo 3, comma 1 , e le definizioni delle destinazioni d'uso degli immobili di cui all' articolo 5 , prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali decorso il termine di cui all'articolo 57, comma 2, lettera e), fatte salve le varianti generali adottate all'entrata in vigore della legge medesima.

2 bis. Resta salva la facoltà di adeguamento delle definizioni dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso di cui al comma 1 mediante varianti anche parziali allo strumento urbanistico comunale o al regolamento edilizio. In caso di variante allo strumento urbanistico, la stessa è assoggettata alla procedura di cui ~~al capo II della legge regionale n. 21/2015~~ all'articolo 63 sexies della legge regionale 5/2007, e deve indicare l'incidenza sulla capacità insediativa teorica residenziale, con la facoltà di modificare, se necessario, gli indici di fabbricabilità. In tali casi lo strumento urbanistico o il regolamento edilizio possono prevedere specificazioni e integrazioni ai criteri di calcolo dei parametri edilizi di cui all'articolo 3 e alle categorie generali delle destinazioni d'uso di cui all'articolo 5, al fine di regolamentare gli interventi sugli immobili preesistenti e gli usi in atto alla data di adozione della variante allo strumento urbanistico o regolamento edilizio.

2 ter. In deroga all'obbligo previsto dall'articolo 29, comma 7, i Comuni hanno la facoltà di disporre la sospensione dell'aggiornamento quinquennale degli oneri per un periodo di due anni dalla data di entrata in vigore della legge regionale 5 aprile 2024, n. 2 (Misure di programmazione strategica per lo sviluppo del sistema territoriale regionale in materia di infrastrutture e territorio).

3. Gli interventi edilizi, le cui istanze o altra documentazione di legge siano state depositate presso il Comune anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti secondo la normativa previgente. Al fine di poter usufruire delle facoltà e delle procedure previste dalla presente legge, è fatta salva la facoltà dei soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21 di presentare:

a) nel caso di interventi non ancora iniziati: richieste di ritiro delle istanze depositate in forza della normativa previgente, unitamente alla completa documentazione richiesta dalla presente legge per l'intervento richiesto;

b) nel caso di interventi già iniziati: richieste di proroga dei termini o varianti secondo quanto previsto dalla presente legge;

c) nel caso di interventi realizzati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge e assoggettati a denuncia di inizio attività in base alla normativa previgente e per i quali sia avviata la procedura sanzionatoria: istanze di sanatoria ai sensi dell' articolo 50 , purché' gli interventi risultino conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti o adottati alla data di presentazione dell'istanza; le

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

istanze di cui alla presente lettera devono essere presentate a pena di decadenza entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge;
d) nelle more dell'emanazione del regolamento di attuazione di cui all' articolo 2 , le istanze e la relativa modulistica sono disciplinate secondo quanto previsto dal regolamento comunale.
3 bis. Le domande per il rilascio del permesso di costruire depositate presso il Comune anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale 18 luglio 2014, n. 13 (Misure di semplificazione dell'ordinamento regionale in materia urbanistico-edilizia, lavori pubblici, edilizia scolastica e residenziale pubblica, mobilità, telecomunicazioni e interventi contributivi), vengono definite sulla base della disciplina previgente.
3 ter. Le domande per il rilascio del permesso di costruire depositate presso il Comune anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale 21 luglio 2017, n. 29 (Misure per lo sviluppo del sistema territoriale regionale nonché interventi di semplificazione dell'ordinamento regionale nelle materie dell'edilizia e infrastrutture, portualità regionale e trasporti, urbanistica e lavori pubblici, paesaggio e biodiversità), vengono definite sulla base della disciplina previgente, fatta salva la facoltà, nel caso di interventi non ancora iniziati, di ritirare le istanze depositate in forza della disciplina previgente al fine di presentare una nuova istanza assoggettata alle condizioni vigenti al momento del nuovo deposito.
3 quater. Le domande per il rilascio del permesso di costruire e le SCIA alternative a permesso di costruire depositate presso il Comune anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale (26_5-01) (Misure urgenti per il recupero della competitività regionale), vengono definite sulla base della disciplina previgente, fatta salva la facoltà di presentare istanze di applicazione delle nuove disposizioni in caso di titoli non ancora rilasciati ovvero varianti ai progetti assentiti diretti all'applicazione della nuova disciplina di cui agli articoli 39 bis, 39 ter e 39 quinquies;
3 quinquies. Gli interventi da attuare in forza di convenzioni urbanistiche già deliberate alla data di entrata in vigore della legge regionale 29 aprile 2019, n. 6 (Misure urgenti per il recupero della competitività regionale), rimangono assoggettati alla legislazione edilizia vigente al momento di detta deliberazione, ferma restando la facoltà per gli interessati di optare per l'applicazione della disciplina sopravvenuta in relazione alle opere non ancora realizzate.
3 sexies. I termini quinquennali di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 23, comma 2, come modificato dall' articolo 66, comma 1, della legge regionale 8 luglio 2019, n. 9 (Disposizioni multisettoriali per esigenze urgenti del territorio regionale), e di cui all'articolo 23, comma 4, lettera b), come modificato dall' articolo 6, comma 8, della legge regionale 6/2019 , trovano generale e automatica applicazione nei confronti dei titoli abilitativi edilizi in corso di validità alla data di entrata in vigore delle leggi regionali 9/2019 e 6/2019 e dei titoli abilitativi edilizi in corso di validità alla data dell'11 luglio 2016, senza necessità di alcuna comunicazione o richiesta di proroga.
3 septies. In considerazione delle conseguenze derivanti dalle difficoltà di approvvigionamento dei materiali, nonché dagli incrementi eccezionali dei loro prezzi, trova generale e automatica applicazione la proroga di un anno disposta dall' articolo 10 septies del decreto-legge 21 marzo 2022, n. 21 (Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina), convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022, n. 51 , nei confronti degli atti abilitativi edilizi in corso di validità alla data di entrata in vigore del medesimo decreto-legge n. 21/2022 . I riferimenti alle discipline statali ivi disposti vanno intesi riferiti alle corrispondenti discipline regionali vigenti e a quanto in esse previsto. La proroga

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

opera automaticamente alle condizioni di legge, senza necessità di presentazione di alcuna comunicazione o richiesta specifica, e trova applicazione anche per gli ulteriori regimi edificatori normati a livello regionale e non inclusi nella disposizione statale

3 octies. In relazione alle domande per il rilascio del permesso di costruire o ad altri atti abilitativi depositati anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale 10 agosto 2023, n. 13 (Assestamento del bilancio per gli anni 2023-2025 ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 10 novembre 2015, n. 26), il Comune applica automaticamente le condizioni di favore disposte dall'articolo 5, comma 3, lettera a), della medesima legge regionale, senza necessità per l'interessato di formalizzare apposita richiesta o comunicazione

4. I pareri della competente struttura regionale resi unicamente sugli aspetti paesaggistici degli strumenti urbanistici comunali, soggetti alla previgente disciplina urbanistica, ancorché' avviati, e che comprendono beni e località vincolati ai sensi della parte terza del decreto legislativo 42/2004 , e successive modifiche, sono sostituiti da una relazione allegata agli strumenti stessi contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici redatta secondo i criteri previsti dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), in quanto compatibili e proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del Piano.

5.

(ABROGATO)

6.

(ABROGATO)

7. Le sanzioni previste dall' articolo 10 della legge regionale 18 giugno 2007, n. 15 (Misure urgenti in tema di contenimento dell'inquinamento luminoso, per il risparmio energetico nelle illuminazioni per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attività svolta dagli osservatori astronomici), e l'obbligo di adeguamento previsto dall' articolo 8, comma 1, della medesima legge regionale 15/2007 , non trovano applicazione per gli impianti realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge e fino all'approvazione del piano comunale dell'illuminazione previsto dall' articolo 5, comma 1, lettera a), della legge regionale 15/2007.

7 bis. In deroga a quanto previsto dall'articolo 23, comma 4, lettera a), e fino al 31 dicembre 2015, il permesso di costruire decade di diritto in caso di omesso ritiro decorsi due anni dalla pubblicazione nell'albo comunale dell'avviso di avvenuto rilascio.

7 ter. In deroga a quanto previsto dall'articolo 54, comma 1, e fino al 31 dicembre 2015, gli aumenti del contributo di cui alle lettere a), b), e c), sono determinati rispettivamente nelle misure pari al 2 per cento, 5 per cento, 10 per cento.

7 quater. Al fine di garantire certezza e omogeneità dei procedimenti disciplinati dalla presente legge l'Amministrazione regionale promuove l'adozione di un sistema informativo che uniformi le procedure di acquisizione e gestione telematiche dei documenti e degli atti al fine dell'espletamento delle pratiche edilizie da parte degli Enti locali. L'attivazione del sistema informativo viene promossa di concerto con gli enti locali, le associazioni di categoria e gli ordini e collegi professionali.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 62

(Applicazione delle disposizioni di deroga)

1. Non sono cumulabili le disposizioni di deroga agli indici e ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali contenute ~~nell' articolo 16 bis, comma 1, lettera c),~~ nell' articolo 35, comma 3, e negli articoli ~~del capo VII~~ dei capi V e VII della presente legge.

2. L'applicazione delle disposizioni di deroga individuate nel comma 1 tiene conto dell'eventuale applicazione di disposizioni di deroga agli indici e parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali o delle misure straordinarie del capo VII per gli interventi ammessi nel corso della loro vigenza. In tali casi il bonus già usufruito deve essere computato al fine dei limiti massimi ammessi dalle disposizioni della presente legge e può essere utilizzata, nell'ambito di uno o più interventi, esclusivamente la quota residua al netto dei bonus già utilizzati in relazione al medesimo edificio o unità immobiliare.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 63

(Aggiornamento degli importi delle sanzioni pecuniarie)

1. Gli importi delle sanzioni pecuniarie stabiliti nel capo VI sono aggiornati, in applicazione degli indici di adeguamento ISTAT, con decreto del Presidente della Regione, da pubblicarsi sul Bollettino Ufficiale della Regione.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 64

(Abrogazioni)

1. Sono abrogate, in particolare, le seguenti disposizioni:

a) gli articoli 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 della parte II (Disciplina dell'attività edilizia) della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio), e successive modifiche;

b) il regolamento di attuazione della disciplina dell'attività edilizia, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, emanato con decreto del Presidente della Regione del 17 settembre 2007, n. 296, e successive modifiche;

c) il comma 3 dell'articolo 23 della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio);

d) la legge regionale 20 giugno 1988, n. 57 (Disciplina per l'installazione degli impianti elettrici ed elettronici), e successive modifiche;

e) l'articolo 83 (Commissione regionale per le servitù militari), della legge regionale 9 novembre 1998, n. 13, e successive modifiche.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 64 bis

(Rinvio dinamico)

1. Il rinvio a leggi, regolamenti e atti comunitari contenuto nella presente legge si intende effettuato al testo vigente dei medesimi, comprensivo delle modifiche e delle integrazioni intervenute successivamente alla loro emanazione.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 65

(Rinvio alle leggi regionali)

1. Tutti i riferimenti alla legge regionale 5/2007, parte II, e al regolamento di attuazione della disciplina dell'attività edilizia, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, emanato con decreto del Presidente della Regione del 17 settembre 2007, n. 296, contenuti nelle disposizioni regionali vigenti alla data di entrata in vigore di cui all' articolo 68, si intendono riferiti alla presente legge per quanto compatibili.

2. Per quanto non disciplinato dal capo VI in materia di sanzioni amministrative, si applica la legge regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali), e successive modifiche.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 66

(Rinvio alle leggi statali per violazioni penali, lottizzazione abusiva e atti di trasferimento di diritti reali)

1. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative stabilite dal capo VI , per le violazioni penali trova applicazione l' articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 , e successive modifiche.

2. In caso di lottizzazione abusiva, come definita dall' articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, e successive modifiche, si applicano le disposizioni previste dal medesimo articolo.

3. In caso di trasferimento o costituzione di diritti reali immobiliari trovano applicazione le disposizioni previste dall' articolo 30, commi 2, 4 bis, 5, 9 e 10, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, e successive modifiche.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 67

(Disposizioni finanziarie)

1. Gli oneri derivanti dal disposto di cui all' articolo 9, comma 4, in materia di Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica fanno carico alle unità di bilancio 11.3.1.1189 - capitolo 156 e 11.3.2.1189 - capitoli 180 e 182 dello stato di previsione della spesa del bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per l'anno 2009.

2. Gli oneri derivanti dal disposto di cui all' articolo 10, comma 14, in materia di Comitato misto paritetico (CoMiPar) di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898, fanno carico all'unita' di bilancio 11.3.1.1180 - capitolo 9820 dello stato di previsione della spesa del bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per l'anno 2009.

3. Le entrate derivanti dal disposto di cui all' articolo 43, comma 3, sono accertate e riscosse nell'unita' di bilancio 3.2.121 e nel capitolo 877 di nuova istituzione <<per memoria>> nello stato di previsione dell'entrata del bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per l'anno 2009, con la denominazione <<Proventi derivanti dalle sanzioni applicate dalla Regione in applicazione del Codice regionale dell'edilizia>>.

4. Gli oneri derivanti dal disposto di cui all' articolo 53, comma 5, fanno carico all'unita' di bilancio 11.3.1.1180 e al capitolo 9866 di nuova istituzione <<per memoria>> nello stato di previsione della spesa del bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per l'anno 2009 con la denominazione <<Spese del Commissario nominato per la repressione degli abusi edilizi>>.

5. Le entrate derivanti dal disposto di cui all' articolo 53, comma 5, sono accertate e riscosse nell'unita' di bilancio 3.2.132 - capitolo 866 di nuova istituzione <<per memoria>> nello stato di previsione dell'entrata del bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per l'anno 2009 con la denominazione <<Rimborso da parte dei Comuni delle spese sostenute dall'Amministrazione regionale per il Commissario nominato per la repressione degli abusi edilizi>>.

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE

Art. 68

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il trentesimo giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione, ad eccezione del capo VII che entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della legge sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Fascicolo predisposto dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Udine sulle basi delle informazioni pubblicate sul sito della Regione Friuli Venezia Giulia e NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE.
Si consiglia di consultare frequentemente il sito Ufficiale della Regione per eventuali ulteriori integrazioni e/o modifiche alla legge urbanistica regionale.
(https://lexview-int.regione.fvg.it/fontinormative/xml/xmllex.aspx?anno=2009&legge=19)

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Udine

La presente pubblicazione NON SOSTITUISCE LA PUBBLICAZIONE UFFICIALE DEL TESTO DI LEGGE