

TESTO in colore rosso le modifiche di cui alla LR 29/2017 (in colore blu le abrogazioni)

Legge regionale 11 novembre 2009 , n. 19

## **Codice regionale dell'edilizia.**

**1** Articolo 35 bis aggiunto da art. 151, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Articolo 40 bis aggiunto da art. 155, comma 1, L. R. 26/2012

**3** Sostituita la rubrica del Capo IV da art. 4, comma 5, L. R. 13/2014

**4** Articolo 64 bis aggiunto da art. 27, comma 8, L. R. 25/2015

### **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 ad 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.

## **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.

## **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 DM 1444/1968 (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 ( $S_u$ ): la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità 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 ( $S_a$ ): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, ~~ripostigli~~, androni di ingresso e porticati liberi, logge 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 ( $S_c$ ): la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali;

**h)** superficie per parcheggi ( $S_p$ ): 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 ( $V_u$ ): il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili ( $S_u$ ) per le relative altezze utili ( $H_u$ );

**j)** volume tecnico ( $V_t$ ): il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unità 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 ( $H_u$ ): 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  $H_u$  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: 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.

~~**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), le zone territoriali omogenee B0, loro sottozone, nonché le altre aree a esse assimilate, individuate dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, sono equiparate, ai fini delle distanze minime tra edifici, alle zone territoriali omogenee A ai sensi dell'articolo 9, comma 1, punto 1), 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).~~

**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 ed il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico quali, ad esempio:

- sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggioli e balconi aggettanti;
- logge e porticati liberi, androni e bussole;
- rampe e scale aperte;
- muri di contenimento, volumi tecnici e vani corsa ascensori;
- box e autorimesse pertinenziali o altri manufatti, comunque pertinenziali, fino all'altezza di 3 metri, rispetto al fabbricato principale;
- tettoie, pensiline e pergolati.

**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.

Note:

**1** Parole aggiunte alla lettera f) del comma 1 da art. 135, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

**2** Lettera l) del comma 1 sostituita da art. 135, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

**3** Lettera f) del comma 1 sostituita da art. 4, comma 2, lettera a), L. R. 5/2013

**4** Lettera l) del comma 1 sostituita da art. 4, comma 2, lettera b), L. R. 5/2013

**5** Parole aggiunte alla lettera f) del comma 1 da art. 2, comma 1, L. R. 13/2014

**6** Comma 2 bis aggiunto da art. 2, comma 2, L. R. 13/2014

#### **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;

**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 dai precedenti; tali interventi comprendono:

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

**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)** la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche e le disposizioni della presente legge;

**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;

**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 implicino incremento degli standard urbanistici;

**2)** opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti;

**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, sempre che non alterino i volumi utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

**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.

Note:

- 1** Parole aggiunte alla lettera b) del comma 2 da art. 70, comma 1, lettera a), L. R. 17/2010
- 2** Lettera b) del comma 2 sostituita da art. 4, comma 3, L. R. 5/2013
- 3** Parole soppresse al comma 2 da art. 2, comma 3, L. R. 13/2014
- 4** Parole aggiunte alla lettera c) del comma 2 da art. 2, comma 4, L. R. 13/2014
- 5** Parole soppresse alla lettera b) del comma 2 da art. 4, comma 53, lettera a), L. R. 20/2015

## **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;
- 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)** 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 legislazione di settore;

**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 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.

Note:

**1** Parole soppresse alla lettera c) del comma 1 da art. 5, comma 1, L. R. 13/2010

**2** Parole aggiunte alla lettera c) del comma 1 da art. 136, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

**3** Parole soppresse alla lettera d) del comma 1 da art. 136, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

**4** Lettera n) del comma 1 sostituita da art. 136, comma 1, lettera c), L. R. 26/2012

## **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) , 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.

## **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.

Note:

**1** Comma 4 bis aggiunto da art. 137, comma 1, L. R. 26/2012

## **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 segnalazione certificata di inizio attività e~~ 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 ~~compreso il certificato di agibilità~~ 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, ~~dei certificati di agibilità~~, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti 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 ~~e del certificato di agibilità~~, 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.** ~~Lo Sportello Unico~~ 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

## **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 ~~decreto del Presidente della Regione~~ **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'art. 31, comma 7, del DPR 380/2001, contenente i rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e le relative ordinanze di sospensione dei lavori;

b) rispettivamente entro il 15 luglio ed 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 sul sito web della Regione.

## **Capo II**

### *Attività edilizia delle pubbliche Amministrazioni*

#### **Art. 10**

##### *(Opere pubbliche statali, regionali e provinciali)*

**1.** È 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 , è eseguito dalle Amministrazioni statali competenti d'intesa con l'Amministrazione regionale, sentiti gli Enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi, entro centoventi 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 è 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.

**4.** Per le opere di competenza della Regione da realizzarsi mediante ricorso all'istituto della delegazione amministrativa intersoggettiva, la conformità urbanistica è 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.

**5bis.** Ai fini dell'accertamento di cui ai commi 2, 3 e 4, l'istanza deve essere corredata dai 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, ad 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 ed 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.

**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.

**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).

**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 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 è soggetta all'accertamento di conformità di cui al presente articolo.

**10.** La comunicazione di conformità è 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 sussista la conformità urbanistica, previa comunicazione alla Regione e ai Comuni per quanto di rispettiva competenza; in tal caso la documentazione tecnica descrittiva è 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 [della legge 898/1976](#) del [Dlgs 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 ~~del certificato di agibilità~~ 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, né di alcuna comunicazione, ferme restando le prescrizioni di cui all' articolo 16 , commi 3 e 4.

Note:

**1** Integrata la disciplina del comma 14 da art. 13, comma 41, L. R. 24/2009

**2** Parole soppresse al comma 8 da art. 3, comma 1, L. R. 13/2014

**3** Parole aggiunte al comma 13 da art. 3, comma 2, L. R. 13/2014

## **Art. 11**

*(Opere pubbliche comunali)*

**1.** Per la realizzazione delle opere pubbliche di competenza ~~comunale~~ 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).

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

Note:

**1** Parole sostituite al comma 2 da art. 21, comma 1, L. R. 21/2015

## **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.

### **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.

Note:

1 Parole aggiunte al comma 3 da art. 138, comma 1, L. R. 26/2012

#### **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.

Note:

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

**2** Parole sostituite al comma 2 da art. 165, comma 1, L. R. 26/2012

## **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'unità immobiliare, passando da una categoria all'altra tra quelle elencate dall' articolo 5 , per più del 25 per cento della superficie utile dell'unità 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, ~~siano essi assoggettati o meno a permesso di costruire, denuncia di inizio attività~~ 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, ~~ai sensi dell' articolo 28~~ .

**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), esercitate in forma provvisoria con contratti d'affitto di durata inferiore ai cinque anni.**

Note:

1 Parole sostituite al comma 6 da art. 5, comma 2, L. R. 13/2010

2 Parole soppresse al comma 3 da art. 139, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

3 Parole aggiunte al comma 4 da art. 139, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

## **Art. 16**

### *(Attività edilizia libera)*

~~1. 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;~~

~~a bis) interventi di manutenzione straordinaria privi di rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore, ivi compresi quelli di frazionamento o fusione di unità immobiliari preesistenti;~~

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

~~c) 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 un anno;~~

~~d) opere di bonifica, movimentazione e sistemazione del terreno strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali che non superino i 2.000 metri cubi di movimentazione complessiva di terreno e che non comportino una sostituzione dello strato superficiale superiore a un metro; le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento di tali attività con esclusione degli interventi che comportano trasformazione di aree boscate;~~

~~d bis) 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;~~

~~e) depositi temporanei di merci o di materiali a cielo aperto, esclusi i rifiuti, purché non espressamente vietati dagli strumenti urbanistici comunali e comunque per un tempo non superiore a dodici mesi; i depositi o le 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;~~

~~f) 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 previste dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, nonché tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera;~~

~~g) mutamenti di destinazione d'uso degli immobili attuati senza esecuzione di opere edilizie in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale;~~

**h)** 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;

**i)** realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che non comportino volumetria e destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue e tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;

**j)** realizzazione di tettoie o pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 20 metri quadrati rispettivamente di superficie coperta o di superficie utile per unità immobiliare;

**k)** realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, 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;

**l)** interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche se comportano limitate modifiche volumetriche di cui all' articolo 37, nel rispetto della legge regionale 23/2005;

**m)** 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 e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso; 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;

**m bis)** 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.

**n)** 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;

**o)** realizzazione di elementi di arredo urbano che non comportino volumetria;

**p)** recinzioni, muri di cinta e cancellate a chiusura di fondi privati, purché non ricadenti in zona A e B0 o singoli edifici ad esse equiparati o che non interessino la fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico; le 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;

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

~~r)~~ strutture ricettive turistiche all'aria aperta e allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione delle strutture turistiche, purché 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 rotazione in funzione;

~~2)~~ non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;

~~3)~~ gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento;

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

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

~~u)~~ realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti e che non alterino la sagoma dell'edificio.

~~u bis)~~ gli interventi su edifici esistenti volti alla realizzazione di cornicioni o sporti di linea, canne fumarie e torrette da camino.

~~2.~~ 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.

~~3.~~ Il Comune può comunque prevedere nello strumento urbanistico o nel regolamento edilizio specifiche disposizioni su materiali e su caratteristiche architettoniche e 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 e della volumetria utile edificabile sull'area oggetto di intervento.

~~4.~~ All'attività edilizia libera prevista dal presente articolo non consegue alcuna attività di riscontro o certificativa da parte del Comune. In ogni caso la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, che 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 e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia libera ai sensi dell' articolo 4, comma 2, lettera d).

~~5.~~ 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 comma 1, lettere a bis), g), j), k), l), m) e u), è comunicato al Comune con allegata relazione tecnica asseverata ed eventuale elaborato grafico esplicativo. Il Comune non può richiedere la presentazione di altri o ulteriori documenti qualora ciò non sia espressamente previsto dalle leggi vigenti in materia.

~~5-bis. Le varianti a permessi di costruire o a denunce di inizio attività in alternativa al permesso di costruire realizzate in attività edilizia libera ai sensi del comma 1 sono in ogni caso soggette all'obbligo di comunicazione al Comune di cui al comma 5 e l'eventuale inadempimento è soggetto alla sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 51, comma 4 bis.~~

## **Articolo 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 22/2004, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d), non necessitano di preventivo controllo tecnicoamministrativo 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;
- 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;
- 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 previste dal testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità;

**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 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;

**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 e 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;

**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 all'aria aperta e allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione delle strutture turistiche, purché 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;
- 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 servizio 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;

**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.

**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. In nessun caso il Comune può introdurre forme procedurali 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 e della volumetria utile edificabile 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 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 dichiara di possedere i requisiti tecnico-professionali richiesti dalle leggi applicabili allo specifico intervento.

### **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;

**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;

**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 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. 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.

**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 dichiara 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. 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 delle certificazioni degli impianti tecnologici nei casi previsti.

Note:

**1** Parole aggiunte alla lettera m) del comma 1 da art. 70, comma 1, lettera b), L. R. 17/2010

**2** Lettera m bis) del comma 1 aggiunta da art. 70, comma 1, lettera c), L. R. 17/2010

**3** Comma 5 sostituito da art. 6, comma 128, L. R. 18/2011

**4** Integrata la disciplina della lettera m bis) del comma 1 da art. 16, comma 2, lettera a), L. R. 19/2012

**5** Dichiarata, con sentenza della Corte costituzionale n. 298 del 2 dicembre 2013 (pubblicata in G.U. 1a Serie Speciale n. 51 del 18 dicembre 2013), l'illegittimità costituzionale dell'art. 16, comma 2, lettera a), della L.R. 19/2012, nella parte in cui non prevede che la possibilità di realizzazione degli 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, ai sensi dell'art. 16, comma 1, lettera m-bis), della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia), previa comunicazione dell'inizio dei lavori, sia limitata ai progetti di impianti alimentati da fonti rinnovabili "con potenza nominale fino a 50 kW" e agli impianti fotovoltaici "di qualunque potenza da realizzare sugli edifici".

**6** Integrata la disciplina della lettera m) del comma 1 da art. 16, comma 2, lettera b), L. R. 19/2012

**7** Integrata la disciplina della lettera m) del comma 1 da art. 16, comma 2, lettera d), L. R. 19/2012

**8** Lettera a bis) del comma 1 aggiunta da art. 140, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

**9** Parole aggiunte alla lettera k) del comma 1 da art. 140, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

**10** Parole sostituite al comma 5 da art. 140, comma 1, lettera c), L. R. 26/2012

**11** Lettera d bis) del comma 1 aggiunta da art. 4, comma 4, L. R. 5/2013

**12** Parole aggiunte alla lettera p) del comma 1 da art. 4, comma 1, lettera a), L. R. 13/2014

**13** Lettera u bis) del comma 1 aggiunta da art. 4, comma 1, lettera b), L. R. 13/2014

**14** Parole soppresse al comma 5 da art. 4, comma 1, lettera c), L. R. 13/2014

**15** Parole aggiunte alla lettera a bis) del comma 1 da art. 4, comma 53, lettera b), L. R. 20/2015

**16** Vedi anche quanto disposto dall'art. 5, comma 2, L. R. 24/2015

**17** Integrata la disciplina del comma 1 da art. 7, comma 3, L. R. 24/2015 , a decorrere dal 21 aprile 2016, come disposto dall'art. 11 della medesima L.R. 24/2015.

**18** Comma 5 bis aggiunto da art. 27, comma 1, L. R. 25/2015

### **Art. 17**

*(Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività - SCIA)*

~~1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) gli interventi non assoggettati a permesso di costruire, né riconducibili ad attività edilizia libera, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e alle altre norme aventi incidenza sull'attività edilizia. Il regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 può individuare a titolo esemplificativo gli interventi di cui al presente articolo.~~

**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 poggiali aggettanti, fino alla profondità massima di 1,60 metri, di balconi, rampe, scale aperte.

2. Fermo restando quanto disposto ~~dall'articolo 16, comma 5 bis~~ dall'articolo 16 bis, comma 2, sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire, ~~a denunce di inizio attività in alternativa al permesso di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività 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 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 ~~del certificato di agibilità 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 ~~denuncia~~ 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.

Note:

1 Lettera d bis) del comma 1 aggiunta da art. 70, comma 1, lettera d), L. R. 17/2010

2 Rubrica dell'articolo modificata da art. 141, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

3 Parole sostituite al comma 1 da art. 141, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

4 Parole aggiunte alla lettera a) del comma 1 da art. 141, comma 1, lettera c), L. R. 26/2012

5 Parole sostituite al comma 2 da art. 141, comma 1, lettera d), L. R. 26/2012

6 Articolo sostituito da art. 4, comma 2, L. R. 13/2014

7 Vedi anche quanto disposto dall'art. 5, comma 1, L. R. 24/2015

8 Parole sostituite al comma 2 da art. 27, comma 2, L. R. 25/2015

## **Art. 18**

*(~~Denuncia~~ 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 **denuncia segnalazione certificata** almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Note:

1 Parole aggiunte al comma 2 da art. 142, comma 1, L. R. 26/2012

2 Comma 1 sostituito da art. 4, comma 3, L. R. 13/2014

3 Vedi anche quanto disposto dall'art. 5, comma 1, L. R. 24/2015

### **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 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'unità 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);

**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 all' articolo 58~~ 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.

Note:

- 1 Parole aggiunte alla lettera b) del comma 1 da art. 70, comma 1, lettera e), L. R. 17/2010
- 2 Parole sostituite al comma 2 da art. 143, comma 1, L. R. 26/2012
- 3 Parole sostituite alla lettera a) del comma 1 da art. 4, comma 4, lettera a), L. R. 13/2014
- 4 Parole sostituite alla lettera b) del comma 1 da art. 4, comma 4, lettera a), L. R. 13/2014
- 5 Lettera c) del comma 1 sostituita da art. 4, comma 4, lettera b), L. R. 13/2014
- 6 Parole aggiunte alla lettera f) del comma 1 da art. 4, comma 4, lettera c), L. R. 13/2014
- 7 Vedi anche quanto disposto dall'art. 5, comma 1, L. R. 24/2015

## **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.

## **Capo IV**

~~Permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata di inizio attività e agibilità~~

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



## Art. 21

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

**1.** La domanda per il rilascio del permesso di costruire o la ~~denuncia~~ 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 ~~dall'articolo 16~~ 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 ~~e la denuncia di inizio attività~~ 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 rilasciato e la denuncia di inizio attività o la segnalazione certificata di inizio attività decorso il termine di cui dall' articolo 26, comma 1, sono irrevocabili e comportano, secondo quanto previsto dalla presente legge, la corresponsione del contributo di costruzione.~~

**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.

6. Il titolare del permesso di costruire ~~e della denuncia di inizio attività di cui all'articolo 18 sono obbligati~~ 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 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 ~~e la denuncia di inizio attività~~ 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.

Note:

1 Rubrica dell'articolo modificata da art. 144, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

2 Parole aggiunte al comma 3 da art. 144, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

3 Parole aggiunte al comma 4 da art. 144, comma 1, lettera c), L. R. 26/2012

4 Parole aggiunte al comma 5 da art. 144, comma 1, lettera d), L. R. 26/2012

5 Parole aggiunte al comma 6 da art. 144, comma 1, lettera e), L. R. 26/2012

6 Parole aggiunte al comma 7 da art. 144, comma 1, lettera f), L. R. 26/2012

7 Parole sostituite al comma 8 da art. 144, comma 1, lettera g), L. R. 26/2012

8 Comma 1 bis aggiunto da art. 4, comma 6, L. R. 13/2014

## **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.

## Art. 23

### *(Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire)*

1. Nel permesso di costruire è sempre indicato il termine di ultimazione dei lavori che decorre dalla data di ritiro del titolo.
2. Il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di ritiro del titolo. Il termine è 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 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 ~~richiedere il rilascio del certificato~~ **presentare la segnalazione certificata** di agibilità per la parte di edificio ultimata, ove sussistano i requisiti di cui all' articolo 27 .

Note:

1 Parole sostituite al comma 5 da art. 145, comma 1, L. R. 26/2012

2 Si vedano anche le disposizioni di deroga transitoria di cui all'art. 61, comma 7 bis, della presente legge, come inserito dall'art. 29, comma 1, L.R. 21/2013.

## 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 ~~approvati e adottati~~ **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, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

~~**6.** Se entro il termine di cui al comma 3 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile del competente ufficio comunale indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/1990. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all' articolo 14 ter, comma 6 bis, della legge 241/1990. In ogni caso, la conferenza di servizi può essere convocata dal competente ufficio comunale anche qualora, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni tra le quali l'Amministrazione regionale.~~

**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.

**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.

Note:

**1** Articolo sostituito da art. 5, comma 1, L. R. 13/2014

#### **Art. 25**

( ABROGATO )

Note:

**1** Articolo abrogato da art. 5, comma 2, L. R. 13/2014

#### **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 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.

**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 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 30 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 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 dichiarati di possedere i requisiti tecnico-professionali richiesti dalle leggi applicabili allo specifico intervento.

Note:

**1** Articolo sostituito da art. 146, comma 1, L. R. 26/2012

## **Art. 27**

### *(Certificato di agibilità)*

~~1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e delle unità immobiliari o di loro parti, e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone il regolamento di attuazione di cui all' articolo 2.~~

~~2. Il certificato di agibilità è rilasciato dal Comune con riferimento ai 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, individuati nel regolamento di attuazione di cui all' articolo 2.~~

~~3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.~~

~~4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, se necessaria a seguito delle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.~~

Note:

~~1 Parole sostituite al comma 3 da art. 165, comma 1, L. R. 26/2012~~

## **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.

**2.** Entro trenta 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:

**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.

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

## **Art. 28**

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

~~1.~~ Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori il soggetto indicato nell' articolo 27, comma 3, è tenuto a presentare al Comune la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all' articolo 2 e asseverata dal direttore dei lavori.

~~2.~~ Il Comune comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 241/1990, e successive modifiche.

~~3.~~ Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il responsabile del procedimento rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all' articolo 2.

~~4.~~ Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'Azienda per i servizi sanitari, qualora previsto dalla legge. In caso di autocertificazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

~~5.~~ I termini di cui ai commi 3 e 4 possono essere interrotti una sola volta dal responsabile del procedimento, esclusivamente per la richiesta di 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.

~~6.~~ Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell' articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), e successive modifiche.

~~6 bis.~~ Le condizioni previste per il rilascio o l'attestazione del certificato di cui all'articolo 27, sono stabilite 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;

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

Note:

~~1 Comma 6 bis aggiunto da art. 6, comma 1, L. R. 13/2014~~

## Art. 29

~~(Contributo per il rilascio del permesso di costruire~~ **Contributo di costruzione**)

~~1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo 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 . Sono fatti salvi i casi di esonero e riduzione previsti dagli articoli 30 e 32.~~

**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.

**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;
  - 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 10 bis, comma 1, lettere c), d) ed e), del regolamento di attuazione di cui all'articolo 2;~~
  - b) dall'articolo 17, comma, 1 lettere b), c) e d);
  - c) dall' articolo 18 ;
  - d) dall' articolo 35, comma 3, e ~~dall'articolo 39~~ dagli articoli 39 e 39 bis;
  - e) dal capo VII .

Note:

- 1 Parole aggiunte alla lettera d) del comma 8 da art. 147, comma 1, L. R. 26/2012
- 2 Integrata la disciplina dell'articolo da art. 26, comma 4, L. R. 13/2014
- 3 Lettera b) del comma 8 sostituita da art. 27, comma 3, L. R. 25/2015

### **Art. 30**

(Esonero e riduzione dal contributo ~~per il rilascio del permesso di costruire~~ 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 di edifici residenziali, esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso;~~

**b)** per gli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo ovvero manutenzione di edifici residenziali, compresi quelli 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 bis)** per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione previsti dall'articolo 38, comma 4 bis

**b ter)** per il frazionamento di unità immobiliari qualora non comporti aumento delle superfici utili 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;

**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;

**i)** per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, necessari al raggiungimento dei limiti minimi previsti dalle leggi di settore.

**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.

**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 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 dispone di non procedere alla programmazione o realizzazione.

Note:

**1** Parole aggiunte alla lettera e) del comma 1 da art. 70, comma 1, lettera f), L. R. 17/2010

**2** Lettera b bis) del comma 1 aggiunta da art. 7, comma 1, L. R. 13/2014

**3** Parole soppresse alla lettera e) del comma 1 da art. 7, comma 2, L. R. 13/2014

**4** Parole soppresse alla lettera h) del comma 1 da art. 7, comma 3, L. R. 13/2014

**5** Lettera i bis) del comma 1 aggiunta da art. 7, comma 4, L. R. 13/2014

**6** Comma 4 bis aggiunto da art. 7, comma 5, L. R. 13/2014

**7** Parole aggiunte alla lettera b) del comma 1 da art. 27, comma 4, lettera a), L. R. 25/2015

**8** Parole aggiunte alla lettera c) del comma 1 da art. 27, comma 4, lettera b), L. R. 25/2015

## **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 avente titolo ai sensi dell'articolo 21 stipula una convenzione con il Comune diretta ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dall'articolo 12 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6 (Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica).~~

**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.

~~6. Gli interventi per la realizzazione di alloggi sociali, così come definiti dal decreto legge 28 marzo 2014, n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015), convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, sono esonerati dal pagamento degli oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione qualora tra il titolare del titolo abilitativo e il Comune intervenga una convenzione per la determinazione del canone di locazione o del prezzo di vendita sulla base del disposto di cui al comma 2.~~

Note:

**1** Parole aggiunte al comma 4 da art. 9, comma 12, L. R. 23/2013

**2** Articolo sostituito da art. 8, comma 1, L. R. 13/2014

## **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 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.

Note:

**1** Integrata la disciplina dell'articolo da art. 26, comma 4, L. R. 13/2014

**2** Parole aggiunte al comma 4 da art. 36, comma 1, L. R. 12/2016

## **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 del 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.

Note:

**1** Parole aggiunte al comma 1 da art. 148, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Parole aggiunte al comma 4 da art. 9, comma 1, L. R. 13/2014

#### **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 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.

Note:

**1** Parole sostituite al comma 7 da art. 149, comma 1, L. R. 26/2012

### **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.

**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 diretti all'aumento delle unità immobiliari esistenti.

**3.** Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici o delle unità immobiliari esistenti 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.

**4.** Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere realizzati in deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

**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.

Note:

**1** Parole soppresse al comma 3 da art. 150, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Comma 2 bis aggiunto da art. 9, comma 2, L. R. 13/2014

**3** Parole soppresse al comma 4 da art. 9, comma 3, L. R. 13/2014

### **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' articolo 10 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.

Note:

**1** Articolo aggiunto da art. 151, comma 1, L. R. 26/2012

### **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'unità 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'unità 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.

**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.

Note:

**1** Lettera a) del comma 4 sostituita da art. 152, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

**2** Comma 4 bis aggiunto da art. 152, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

**3** Comma 3 bis aggiunto da art. 9, comma 4, L. R. 13/2014

**4** Lettera a) del comma 4 sostituita da art. 9, comma 5, L. R. 13/2014

**5** Comma 3 ter aggiunto da art. 27, comma 5, L. R. 25/2015

### **Art. 37**

*(Misure per la promozione del rendimento energetico 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 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).

**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 maggior 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.

**3.** Gli interventi di cui al presente articolo comprendono tutti gli interventi diretti al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi, ivi

compresa la realizzazione di serre solari, bussole e verande funzionalmente collegate all'edificio principale, nei limiti del 20 per cento della superficie utile delle unità abitative cui pertengono.

Note:

**1** Comma 4 bis aggiunto da art. 4, comma 5, L. R. 5/2013

**2** Articolo sostituito da art. 9, comma 6, L. R. 13/2014

**3** Parole sostituite al comma 1 da art. 27, comma 6, lettera a), L. R. 25/2015

**4** Parole sostituite al comma 1 da art. 27, comma 6, lettera b), L. R. 25/2015

**5** Parole sostituite al comma 1 da art. 27, comma 6, lettera c), L. R. 25/2015

**6** Parole sostituite al comma 2 da art. 27, comma 7, lettera a), L. R. 25/2015

**7** Parole sostituite al comma 2 da art. 27, comma 7, lettera b), L. R. 25/2015

**8** Parole sostituite al comma 2 da art. 27, comma 7, lettera c), L. R. 25/2015

### **Art. 38**

*(Disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia)*

**1.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia, con demolizione totale o parziale, possono comportare modifiche della sagoma e di collocazione dell'area di sedime, oltre che nei casi di adeguamento alla normativa antisismica e igienico-sanitaria, anche nei seguenti casi:

**a)** di 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;

**b)** di sostituzione di singoli edifici esistenti non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali individuate dagli strumenti urbanistici comunali.

**2.** Negli interventi di cui al comma 1 possono essere mantenute le distanze preesistenti anche se inferiori alla distanza minima prevista dagli strumenti urbanistici comunali nel rispetto del codice civile .

**3.** Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere attuati contestualmente a interventi di ampliamento all'esterno della sagoma e sedime esistenti. In tali casi, 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 relativamente al sedime, alla sagoma, al volume e all'altezza. Tali interventi non possono comunque derogare agli indici e ai parametri massimi previsti dagli strumenti urbanistici per l'area oggetto di intervento.

**4.** Rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia anche la ricostruzione filologica di edifici demoliti purché degli stessi siano rimaste evidenti tracce della loro preesistenza **e sia possibile accertarne l'originaria consistenza**, nel rispetto delle prescrizioni tipologico-architettoniche e storico-culturali.

**4 bis.** Rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia anche 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.

Note:

**1** Comma 4 bis aggiunto da art. 9, comma 7, L. R. 13/2014

### **Art. 39**

*(Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente)*

**1.** Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza è ammesso, senza modifiche alla sagoma, 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. 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 destinati a cantine e taverne, magazzini, depositi e garage, nonché per altri locali anche interrati e semi-interrati purché di altezza non inferiore a 2,20 metri.

**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 apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroilluminanti 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.

**4.** Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo 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.

Note:

**1** Parole sostituite al comma 1 da art. 153, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Parole sostituite al comma 4 da art. 9, comma 8, L. R. 13/2014

### **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 immobiliari esistenti, salvo diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali;

**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.

## **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 [denuncia di inizio attività](#) o 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.

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 .

Note:

1 Parole aggiunte alla lettera d) del comma 1 da art. 154, comma 1, L. R. 26/2012

### **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.

Note:

1 Articolo aggiunto da art. 155, comma 1, L. R. 26/2012

## **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 non costituiscono variante al permesso di costruire, né alla ~~denuncia di inizio attività~~ o segnalazione certificata di inizio attività e, pertanto, non sono sanzionabili anche in deroga ai limiti previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

2. Le variazioni in incremento eseguite all'interno della misura di tolleranza individuata dal comma 1 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.

**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 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 non costituiscono difformità rispetto all'elaborato progettuale presentato, purché non comportino modificazione esterna dell'edificio né alterazione della superficie calpestabile.

Note:

**1** Parole aggiunte al comma 1 da art. 10, comma 1, L. R. 13/2014

**2** Comma 2 bis aggiunto da art. 10, comma 2, L. R. 13/2014

**3** Comma 2 ter aggiunto da art. 10, comma 2, L. R. 13/2014

## **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 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 modifiche, 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.

Note:

**1** Parole sostituite al comma 6 da art. 165, comma 1, L. R. 26/2012

### **Art. 43**

*(Vigilanza su opere disciplinate dall' articolo 10 )*

**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.

**4.** I titolari delle opere, soggette all'accertamento di conformità di cui all' articolo 10 , 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 è 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.

Note:

**1** Parole aggiunte al comma 1 da art. 10, comma 3, L. R. 13/2014

#### **Art. 44**

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

**1.** Il titolare del permesso di costruire ~~o della denuncia di inizio attività~~ 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 ~~denuncia di inizio attività~~ o 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 ~~denuncia di inizio attività~~ o 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 rinunciare 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 ~~denuncia di inizio attività~~ o 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.

Note:

**1** Rubrica dell'articolo modificata da art. 154, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Parole aggiunte al comma 1 da art. 154, comma 1, L. R. 26/2012

**3** Parole aggiunte al comma 2 da art. 154, comma 1, L. R. 26/2012

**4** Parole aggiunte al comma 3 da art. 154, comma 1, L. R. 26/2012

## 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.
- 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.
- 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.

**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 di inizio attività in alternativa al permesso di costruire di cui all' articolo 18 .

Note:

**1** Parole aggiunte al comma 2 da art. 10, comma 4, L. R. 13/2014

#### **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 ~~denuncia di inizio attività di cui all' articolo 18~~ **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 .

**Correzioni effettuate d'ufficio:**

Al comma 2 la parola "pecunaria" e' stata corretta in "pecuniaria".

Note:

**1** Parole soppresse al comma 2 da art. 156, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Comma 2 bis aggiunto da art. 10, comma 5, L. R. 13/2014

**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 .

Note:

**1** Parole soppresse al comma 2 da art. 157, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Comma 2 bis aggiunto da art. 10, comma 6, L. R. 13/2014

**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 della **denuncia segnalazione certificata** 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 dichiara 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.

### **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 **denuncia segnalazione certificata** 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, 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.

**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.

**2 bis.** L'oblazione di cui al comma 2 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);

**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).

**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, ~~trovano applicazione le disposizioni di cui al capo VII qualora la domanda di sanatoria sia presentata nel periodo di vigenza del medesimo capo~~ **per il patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del Capo VII trovano applicazione le deroghe ivi previste.** 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.

**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 interrompe le procedure previste per l'applicazione delle sanzioni del presente capo.

Note:

**1** Comma 2 bis aggiunto da art. 10, comma 7, L. R. 13/2014

**2** Comma 2 ter aggiunto da art. 4, comma 94, lettera a), L. R. 27/2014

**3** Parole sostituite al comma 4 da art. 4, comma 94, lettera b), L. R. 27/2014

## **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 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.**

**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.

**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.

**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 presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle altre sanzioni previste dal presente articolo o il rilascio del titolo in sanatoria.

**8.** ~~La richiesta di sanatoria sospende~~ **La presentazione della segnalazione certificata di cui al presente articolo interrompe** l'avvio o la prosecuzione delle procedure previste per l'applicazione delle sanzioni del presente capo.

Note:

**1** Parole soppresse al comma 1 da art. 158, comma 1, L. R. 26/2012

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

**3** Parole sostituite al comma 2 da art. 165, comma 1, L. R. 26/2012

**4** Parole sostituite al comma 4 da art. 165, comma 1, L. R. 26/2012

**5** Parole sostituite al comma 7 da art. 165, comma 1, L. R. 26/2012

**6** Rubrica dell'articolo modificata da art. 165, comma 1, L. R. 26/2012

## **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, ~~comma 5 bis~~, la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ~~ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica asseverata e dell'elaborato grafico esplicativo ove previsto~~ 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.

Note:

**1** Comma 4 bis aggiunto da art. 10, comma 8, L. R. 13/2014

**2** Parole aggiunte al comma 4 bis da art. 9, comma 1, L. R. 24/2015 , a decorrere dal 21 aprile 2016, come disposto dall'art. 11 della medesima L.R. 24/2015.

**3** Parole sostituite al comma 4 bis da art. 9, comma 1, L. R. 24/2015 , a decorrere dal 21 aprile 2016, come disposto dall'art. 11 della medesima L.R. 24/2015.

## **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 ~~e all' articolo 25~~ 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.

Note:

1 Comma 1 sostituito da art. 159, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

2 Comma 3 bis aggiunto da art. 159, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

### **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 ~~per quindici giorni~~ 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 dà 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, ~~appartenente alla categoria D del comparto unico regionale,~~ **di categoria dirigenziale** o un professionista esterno, esperto in materia urbanistico-edilizia individuato dall'Ordine professionale.

Note:

1 Parole sostituite al comma 3 da art. 160, comma 1, L. R. 26/2012

2 Parole sostituite al comma 3 da art. 4, comma 95, L. R. 27/2014

### **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 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

**b)** l'aumento del contributo in misura pari al 50 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 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b) , il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

**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) , il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi stabiliti dalla legge.

Note:

**1** Si vedano anche le disposizioni di deroga transitoria di cui all'art. 61, comma 7 ter, della presente legge, come inserito dall'art. 29, comma 1, L.R. 21/2013.

#### **Art. 55**

*(Mancata apposizione del cartello di cantiere o mancata presentazione della ~~domanda~~ 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 ~~domanda di rilascio del certificato~~ segnalazione certificata di agibilità nel termine previsto dall' articolo ~~28, comma 1~~ 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 .

#### **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.

## **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, **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" e' stata corretta in "assicurano".

Note:

**1** Parole soppresse al comma 1 da art. 70, comma 1, lettera g), L. R. 17/2010

**2** Parole sostituite alla lettera c) del comma 2 da art. 70, comma 1, lettera h), L. R. 17/2010

**3** Parole sostituite alla lettera e) del comma 2 da art. 4, comma 6, L. R. 5/2013

**4** Lettera b bis) del comma 2 aggiunta da art. 11, comma 1, L. R. 13/2014

### **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 anche in corpo distaccato, 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 anche in corpo distaccato 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, 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 anche in corpo distaccato non può comportare aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali.

Note:

**1** Rubrica dell'articolo sostituita da art. 161, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

**2** Parole aggiunte al comma 1 da art. 161, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

**3** Parole sostituite al comma 3 da art. 161, comma 1, lettera c), L. R. 26/2012

**4** Parole aggiunte al comma 1 da art. 4, comma 7, L. R. 5/2013

**5** Parole aggiunte al comma 3 da art. 4, comma 7, L. R. 5/2013

**6** Parole soppresse al comma 2 da art. 11, comma 2, L. R. 13/2014

**7** Parole soppresse alla lettera a) del comma 2 da art. 11, comma 2, L. R. 13/2014

**8** Parole soppresse alla lettera b) del comma 3 da art. 11, comma 2, L. R. 13/2014

**9** Comma 1 bis aggiunto da art. 11, comma 3, L. R. 13/2014

## **Art. 59**

*(Interventi di ampliamento di edifici produttivi)*

**1.** Nelle zone omogenee D e H, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, 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;

**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 .

Note:

**1** Parole aggiunte al comma 1 da art. 162, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Parole soppresse al comma 1 da art. 11, comma 4, L. R. 13/2014

**3** Parole soppresse alla lettera a) del comma 1 da art. 11, comma 4, L. R. 13/2014

### **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) a condizione che la destinazione d'uso rimanga invariata e vengano rispettati gli standard urbanistici.

Note:

**1** Comma 2 bis aggiunto da art. 163, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Parole sostituite al comma 4 da art. 21, comma 2, L. R. 21/2015

## **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, 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.

**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 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.

**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.** Sono ammesse varianti di livello comunale di cui al capo II della legge regionale n. 21/2015 finalizzate a disciplinare insediamenti zootecnici esistenti situati all'esterno delle zone agricole, anche in deroga all' articolo 6 , commi 26 e 26 bis, della legge regionale 3 luglio 2000, n. 13 (Disposizioni collegate alla Legge finanziaria 2000), previo parere favorevole dell'Azienda per i servizi sanitari e a condizione che garantiscano la possibilità di conservare o aumentare la capacità produttiva degli insediamenti esistenti secondo quanto previsto dalle leggi di settore.

**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.

Note:

**1** Comma 5 abrogato da art. 20, comma 1, lettera b), L. R. 6/2011

**2** Parole sostituite al comma 2 da art. 164, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

**3** Comma 2 bis aggiunto da art. 164, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

**4** Comma 7 bis aggiunto da art. 29, comma 1, L. R. 21/2013

**5** Comma 7 ter aggiunto da art. 29, comma 1, L. R. 21/2013

**6** Parole aggiunte al comma 2 bis da art. 11, comma 5, L. R. 13/2014

**7** Comma 3 bis aggiunto da art. 11, comma 6, L. R. 13/2014

**8** Comma 7 quater aggiunto da art. 11, comma 7, L. R. 13/2014

**9** Parole sostituite al comma 2 bis da art. 21, comma 3, L. R. 21/2015

**10** Parole sostituite al comma 6 da art. 21, comma 4, L. R. 21/2015

## **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, comma 1, lettera k)~~, ~~esclusi depositi, serre, verande e bussole~~, **16 bis, comma 1 lettera c)**, nell' articolo 35, comma 3 , e negli articoli del capo 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 sancite dalla legge regionale 21 ottobre 2008, n. 12 (Integrazioni e modifiche alla legge regionale 5/2007 – Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio)~~. In tali casi il bonus già usufruito deve essere computato al fine dei limiti massimi ammessi dalle disposizioni della presente 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.

## **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.

## **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.

Note:

**1** Articolo aggiunto da art. 27, comma 8, L. R. 25/2015

## **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.

## **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.

## **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'unità 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'unità 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'unità 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'unità 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>>.

#### **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.