



Città di Vignola

Direzione Pianificazione Territoriale
Servizio Sportello Unico Edilizia Privata

L.R. 30 LUGLIO 2013, N.15

SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA

[Il testo di legge è stato coordinato con le note illustrative redatte dalla Regione ed è stato redatto in occasione della giornata seminariale di studio a Vignola il 1 ottobre 2013 - *per consentire una rapida e completa visione d'insieme*]



testo aggiornato dalle modifiche introdotte dalla l.r.20.12.2013, n.28
LEGGE FINANZIARIA REGIONALE

testo non ufficiale
aggiornamento gennaio2014



quaderno dell'attività edilizia

Tra il decreto del dire
e il decreto del fare
c'è di mezzo
il decreto del mare



Legenda delle annotazioni, desunte dai primi indirizzi emanati dalla Regione ER, riportate in calce agli articoli di legge:
in colore *grigio*: principali novità contenute nella L.R.15/2013;
in colore *rosso*: le modificazioni introdotte dalla L.R.28/2013
in colore *verde*: le note contenute nel "progetto di legge"

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

- Art. 1 – Principi generali
- Art. 2 – Semplificazione dell'attività edilizia
- Art. 3 – Gestione telematica dei procedimenti edilizi
- Art. 4 – Sportello unico per l'edilizia
- Art. 5 – Interventi edilizi per le attività produttive
- Art. 6 – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
- Art. 7 – Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione
- Art. 8 – Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

TITOLO II – TITOLI ABILITATIVI

- Art. 9 – Titoli abilitativi
- Art. 10 – Procedure abilitative speciali
- Art. 11 – Requisiti delle opere edilizie
- Art. 12 – Atti regionali di coordinamento tecnico
- Art. 13 – Interventi soggetti a SCIA
- Art. 14 – Disciplina della SCIA
- Art. 15 – SCIA con inizio dei lavori differito
- Art. 16 – Validità della SCIA
- Art. 17 – Interventi soggetti a permesso di costruire
- Art. 18 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 19 – Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire
- Art. 20 – Permesso di costruire in deroga
- Art. 21 – Valutazione preventiva
- Art. 22 – Varianti in corso d'opera
- Art. 23 – Certificato di conformità edilizia e di agibilità
- ~~Art. 24 – Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato~~ [soppresso da art.52 L.R.28/2013]
- Art. 25 – Agibilità parziale
- Art. 26 – Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità
- Art. 27 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame
- Art. 28 – Mutamento di destinazione d'uso

TITOLO III – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

- Art. 29 – Contributo di costruzione
- Art. 30 – Oneri di urbanizzazione
- Art. 31 – Costo di costruzione
- Art. 32 – Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione
- Art. 33 – Convenzione tipo
- Art. 34 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

TITOLO IV – MODIFICHE ALLE LEGGI REGIONALI N. 23 DEL 2004, N. 20 DEL 2000, N. 34 DEL 2002 e N. 9 DEL 1999

- Art. 35 – Modifiche all'articolo 2 (Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia) della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 36 – Modifiche all'articolo 4 (Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori) della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 37 – Modifiche all'articolo 8 (Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista e del funzionario della azienda erogatrice di servizi pubblici) della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 38 – Modifiche all'articolo 12 (Lottizzazione abusiva) della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 39 – Modifiche all'articolo 13 (Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali) della legge regionale n. 23 del 2004

- Art. 40 – Modifiche all'articolo 14 (Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali) della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 41 – Inserimento dell'articolo 14 bis nella legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 42 – Modifiche all'articolo 15 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo) della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 43 – Sostituzione dell'articolo 16 (Altri interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo) della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 44 – Inserimento dell'articolo 16 bis nella legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 45 – Modifiche all'articolo 17 (Accertamento di conformità) della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 46 – Inserimento dell'articolo 17 bis nella legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 47– Modifiche all'articolo 18 (Sanzioni applicabili per la mancata denuncia di inizio attività) della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 48 – Modifiche all'articolo 21 (Sanzioni pecuniarie) della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 49 – Modifiche all'articolo 16 (Atti di indirizzo e coordinamento) della legge regionale n. 20 del 2000
- Art. 50 – Inserimento dell'articolo 18 bis nella legge regionale n. 20 del 2000
- Art. 51 – Modifiche all'articolo 19 (Carta unica del territorio) della legge regionale n. 20 del 2000
- Art. 52 – Modifiche all'articolo 16 (Destinazione d'uso delle sedi e dei locali associativi) della legge regionale n. 34 del 2002
- Art. 53 – Modifiche all'articolo 4 (Ambito di applicazione delle norme sulla procedura di V.I.A.) della legge regionale n. 9 del 1999
- Art. 54 – Modifiche all'articolo 4 ter (Soglie dimensionali) della legge regionale n. 9 del 1999

TITOLO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 55 – Misure per favorire la ripresa economica
- Art. 56 – Semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti in materia di governo del territorio
- Art. 57 – Procedimenti in corso e norme transitorie
- Art. 58 – Adeguamento del regolamento edilizio comunale
- Art. 59 – Abrogazioni
- Art. 60 – Disapplicazione di norme statali
- Art. 61 – Entrata in vigore

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1

PRINCIPI GENERALI

1. La presente legge, in coerenza con le disposizioni contenute nel Titolo V della Costituzione e in attuazione dei principi fondamentali desumibili dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), regola nel territorio dell'Emilia-Romagna l'attività edilizia, intesa come ogni attività che produce una trasformazione del territorio, attraverso la modifica dello stato dei suoli o dei manufatti edilizi esistenti.

2. Nel disciplinare l'attività edilizia la presente legge persegue in modo prioritario:

a) l'incolumità e la salute delle persone, con riguardo sia alla sicurezza e salubrità delle opere ultimate, sia alla fase di esecuzione dei lavori;

b) la tutela del territorio, del paesaggio, dell'ambiente e del patrimonio storico e architettonico, nonché il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;

c) l'applicazione delle normative nazionali e regionali in tema di accessibilità, usabilità e fruibilità e di quelle riguardanti i diritti soggettivi delle persone con disabilità;

d) il risparmio energetico ed idrico e la riduzione degli impatti delle urbanizzazioni sull'ecosistema;

e) l'efficacia, la celerità e l'imparzialità dei procedimenti di autorizzazione e di controllo degli interventi edilizi;

f) l'unicità del procedimento e del titolo abilitativo per la realizzazione e modifica degli impianti produttivi di beni e servizi e per l'esercizio delle attività produttive, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133);

g) la gestione telematica dei procedimenti abilitativi e delle inerenti comunicazioni tra cittadino, imprese e amministrazioni pubbliche.

3. La presente legge riconosce e valorizza la funzione di certificazione e di accertamento di conformità svolta nell'interesse generale dai professionisti abilitati nello svolgimento degli incarichi di progettista, direttore dei lavori e collaudatore delle opere edilizie.

4. L'attività edilizia è esercitata nel rispetto:

a) dei diritti pubblici e privati;

b) delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali;

c) delle ulteriori normative di settore, dell'ordinamento regionale, statale ed europeo aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

5. Sono fatte salve le procedure e le modalità di verifica in materia di sicurezza e di salute da attuarsi nei cantieri, secondo la normativa nazionale e regionale vigente.

NEWS: Tra i principi è evidenziato il ruolo dei professionisti che certificano la conformità degli

interventi alla disciplina urbanistica ed edilizia e l'importanza dell'uso delle tecnologie informatiche che semplificano il rapporto tra i cittadini e la pubblica amministrazione e lo scambio dei documenti.

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE.

il progetto di legge si apre con l'indicazione (**art. 1**) dei principi fondamentali della disciplina regionale dell'attività edilizia. Da segnalare il comma 3 nel quale è sottolineata la rilevanza pubblica dei compiti svolti dai professionisti nel procedimento edilizio, complessivamente riconducibili alla funzione di certificazione della conformità degli interventi alla normativa edilizia ed urbanistica e alla normativa tecnica. Tale ruolo dei professionisti, indubbiamente costituisce uno degli elementi peculiari della disciplina edilizia della nostra regione: introdotto sin dal 1990, con la L.R. 33/90, esso continua a trovare anche in questo progetto di legge ulteriori profili di sviluppo (si pensi alla proroga dei termini della SCIA e alla immediata utilizzabilità delle opere realizzate) laddove, nell'ordinamento statale, esso ha avuto completo riconoscimento solo con la recente modifica dell'art. 20 del DPR 380 del 2001, che ha esteso l'obbligo dell'asseverazione del professionista anche per la richiesta di permesso di costruire.

Art. 2

SEMPLIFICAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1. La presente legge persegue la semplificazione dell'attività edilizia e l'uniformità di interpretazione e applicazione della disciplina edilizia nell'ambito del sistema regionale delle autonomie locali, attraverso:

a) il rafforzamento della funzione dello Sportello unico per l'edilizia (SUE) di unico interlocutore ai fini del rilascio dei titoli edilizi, estendendo all'attività edilizia libera e a tutti i titoli abilitativi la sua competenza a richiedere, alle altre amministrazioni e organismi competenti, ogni atto di assenso, comunque denominato, necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio;

b) la specificazione della funzione consultiva della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;

c) la riduzione del numero dei titoli abilitativi edilizi, prevedendo la sostituzione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alla Denuncia di inizio attività (DIA), anche nel caso di interventi assoggettabili a titolo alternativo al permesso di costruire;

d) l'estensione dei casi di attività edilizia libera che possono essere attuati senza la presentazione allo Sportello unico di alcuna documentazione edilizia;

e) l'ampliamento della possibilità di ricorrere alla proroga del termine per l'inizio e la ultimazione dei lavori;

f) il potenziamento della funzione della Regione di coordinamento tecnico e di supporto agli operatori, per assicurare: la standardizzazione delle pratiche edilizie in tutto il territorio regionale, attraverso la modulistica unificata e l'individuazione della documentazione essenziale da presentare a corredo dei diversi titoli edilizi e degli atti del relativo procedimento; la parificazione della somma forfettaria per spese istruttorie dovuta in caso di rilascio della valutazione preventiva; modalità comuni per la definizione del campione delle pratiche da assoggettare a controllo di merito a fine lavori;

g) la distinzione tra documentazione essenziale che deve essere necessariamente presentata a corredo della domanda di permesso di costruire e della SCIA, da quella che il soggetto può presentare prima dell'inizio lavori, e quella che può riservarsi di presentare alla fine dei lavori;

h) l'ampliamento dei casi di varianti in corso d'opera sottoposte a SCIA di fine lavori;

i) la previsione dell'immediata utilizzabilità degli immobili di cui sia stata completata la realizzazione, in attesa del rilascio del certificato di conformità edilizia-agibilità, e la specificazione della possibilità della certificazione di agibilità parziale, per singole unità immobiliari o per porzioni dell'edificio;

l) la razionalizzazione dei controlli dell'attività edilizia, da operarsi in due fasi: all'atto della formazione del titolo abilitativo, per la verifica dell'esistenza dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio; a fine lavori ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia-agibilità.

NEWS: La disposizione elenca le principali misure di semplificazione introdotte dalla legge regionale.

Art. 3

GESTIONE TELEMATICA DEI PROCEDIMENTI EDILIZI

1. La Regione promuove la realizzazione di un sistema integrato per la dematerializzazione e la gestione telematica dei procedimenti edilizi e catastali, nell'ambito delle attività della Community Network dell'Emilia-Romagna, di cui all'articolo 6 della legge regionale 24 maggio 2004, n. 11 (Sviluppo regionale della società dell'informazione), con l'interconnessione delle amministrazioni pubbliche e degli operatori privati coinvolti, in coordinamento con gli omologhi programmi di semplificazione dei procedimenti e standardizzazione della modulistica, previsti dalla normativa statale, istituendo una banca dati unica regionale mantenuta costantemente aggiornata dalla Regione.

NEWS: Fanno parte delle azioni di semplificazione la dematerializzazione e la gestione telematica dei procedimenti edilizi e catastali

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

L'art. 3 disciplina la necessaria gestione telematica dei procedimenti edilizi e il processo di dematerializzazione della pratica edilizia, attraverso il progetto S.I.ED.ER, che costituisce una delle linee di intervento per la semplificazione del sistema amministrativo regionale.

Art. 4

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

1. I Comuni, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti territoriali ottimali di cui all'articolo 6 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 21 (Misure per assicurare il governo territoriale delle funzioni amministrative secondo i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza), esercitano le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia, e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, assicurando la conformità degli interventi alle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali ed alle ulteriori disposizioni operanti, ed il rispetto dei diritti inerenti i beni e gli usi pubblici.

2. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono attribuite ad un'unica struttura, denominata "Sportello unico per l'edilizia" (Sportello unico), costituita dal Comune o da più Comuni associati.

3. I Comuni singoli e le forme associative a cui siano conferite le funzioni in materia edilizia, possono istituire un'unica struttura che svolge le competenze dello Sportello unico per l'edilizia e le competenze dello Sportello unico per le attività produttive(SUAP).

4. Lo Sportello unico costituisce, per gli interventi di edilizia residenziale, l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello unico; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento di rilascio del permesso di costruire, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo Sportello unico le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire lo Sportello unico acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. In caso di attività edilizia libera soggetta a comunicazione e di SCIA, lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, ai sensi degli articoli 7, comma 7, 14, comma 2, e 15, comma 2, della presente legge. La Regione stipula apposite convenzioni con gli enti diversi dall'amministrazione comunale competenti al rilascio delle autorizzazioni o altri atti di assenso comunque denominati richiesti, al fine di semplificare e accelerare le modalità di rilascio dei medesimi atti.

6. Sono fatte comunque salve:

a) la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia, a norma dell'articolo 40-undecies, comma 2, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio);

b) le funzioni di polizia edilizia attribuite dall'ordinamento alle strutture di polizia municipale.

7. I Comuni, attraverso lo Sportello unico, forniscono una adeguata e continua informazione ai cittadini sulla disciplina dell'attività edilizia vigente, provvedendo anche alla pubblicazione sul sito informatico istituzionale degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, delle relative varianti e altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

8. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dalla presente legge, lo Sportello unico e le amministrazioni, competenti al rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso comunque denominati necessari ai fini della realizzazione dell'intervento, 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.

NEWS: Il SUE è l'unico punto di accesso per interventi di edilizia residenziale, con compiti di acquisizione degli atti di assenso di altre amministrazioni, anche attraverso la conferenza di servizi.

Viene rafforzato il compito dello sportello unico per l'edilizia (SUE) di interlocutore primario del cittadino, non solo nei procedimenti abilitativi e nell'esercizio della funzione di vigilanza e controllo dell'attività edilizia, ma anche per supportarlo nella definizione degli interventi ammissibili e in fase di progettazione degli interventi. Il SUE svolge poi compiti di raccordo tra le varie amministrazioni che intervengono nel procedimento edilizio, costituendo l'unico interlocutore tra dette amministrazioni e il soggetto interessato. Questa funzione è prevista come obbligatoria ai fini del rilascio del permesso di costruire, ove è lo sportello che acquisisce, anche attraverso la conferenza dei servizi, gli atti di assenso di competenza di altre amministrazioni e le stesse amministrazioni sono obbligate a trasmettere allo sportello edilizia gli atti

di propria competenza. Diversamente, per gli interventi di attività edilizia libera soggetti a CIL e per gli interventi soggetti a SCIA, l'interessato ha la facoltà di rivolgersi direttamente alle amministrazioni ed agli enti terzi, al fine di ottenere gli atti di assenso necessari all'inizio dei lavori, ovvero di richiedere al SUE di adempiere a tale funzione di sportello unico.

Art. 5

INTERVENTI EDILIZI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, sono attribuiti al SUAP.

2. Nel caso di impianti produttivi di beni e servizi, il SUAP è il punto unico di accesso, le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello unico e gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento di rilascio del permesso di costruire, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati, e sono tenuti a trasmettere immediatamente al SUAP le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

3. Il procedimento di competenza SUAP, disciplinato dall'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010 trova applicazione per gli interventi attinenti all'attività edilizia libera soggetti a comunicazione e per quelli soggetti a SCIA, che riguardano la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi. Nel caso in cui per l'intervento edilizio siano necessari autorizzazioni ed atti di assenso, comunque denominati, di cui all'articolo 9, comma 5, lettere a), b), c) e d), della presente legge, gli interessati richiedono preventivamente al SUAP di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

4. Ai fini del rilascio, ai sensi articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica n.160 del 2010, del titolo unico per la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, comprensivo del permesso di costruire, il SUAP acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari.

5. Nell'ambito dei procedimenti di cui ai commi 3 e 4, qualora non sia stata costituita la struttura unica di cui all'articolo 4, comma 3, lo Sportello unico per l'edilizia svolge esclusivamente le funzioni di verifica della conformità alla disciplina dell'attività edilizia. Per tali interventi edilizi, lo Sportello unico per l'edilizia provvede altresì al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità delle opere realizzate, nonché all'esercizio dei compiti di vigilanza e controllo dell'attività edilizia, secondo le disposizioni di cui alla presente legge e alla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326).

NEWS E' chiarito che per eseguire interventi edilizi relativi ad insediamenti produttivi trovano applicazione i procedimenti previsti dal DPR 160/2010; ed è confermato il ruolo del SUE (back-office) per le attività istruttorie, di controllo e vigilanza in campo edilizio.

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

Gli **artt. 4 e 5** disciplinano gli sportelli unici, per l'edilizia (SUE) e per le attività produttive (SUAP). Le scelte organizzative relative a tali strutture sono rimesse ai Comuni, che possono mantenerli distinti, magari optando per la loro gestione in forma associata in attuazione dell'art. 6 della L.R. n. 21 del 2012, oppure scegliere di istituire un'unica struttura. Queste disposizioni del progetto di legge intendono poi specificare

gli ambiti di competenza dei due sportelli comunali: al SUE spetta la gestione dei procedimenti relativi all'edilizia privata residenziale (il rilascio dei permessi, il controllo delle SCIA, la vigilanza sull'attività dei cantieri, il rilascio dell'agibilità, la vigilanza e la repressione degli illeciti edilizi). Il SUAP costituisce invece l'unico interfaccia con le amministrazioni pubbliche per le imprese, nel caso in cui la realizzazione e la modifica di impianti produttivi di beni e servizi richieda la realizzare di interventi edilizi, indipendentemente dal procedimento abilitativo stabilito dalla legge (CIL, SCIA, permesso di costruire).

Anche per l'autorizzazione di tali interventi edilizi, in applicazione del procedimento automatizzato di cui all'art. 5 del DPR 160 del 2010, si chiarisce che il SUAP, su istanza preventiva degli interessati e quale unico punto di accesso per le imprese, può provvedere all'acquisizione, presso gli enti coinvolti, di tutti gli atti di assenso richiesti dalla normativa per avviare l'attività edilizia. Analogamente, anche nel caso di procedimento unico di cui all'art. 7 del DPR 160 del 2010, il SUAP acquisisce direttamente o tramite conferenza dei servizi anche gli atti di assenso preliminari all'inizio dell'attività edilizia. Inoltre, il progetto di legge chiarisce che, nell'ambito dei medesimi procedimenti per la realizzazione e la modifica di impianti produttivi di beni e servizi, residuano in capo al SUE i compiti istruttori e di controllo della conformità edilizia ed urbanistica dei progetti edilizi, la verifica della agibilità delle opere realizzate e la vigilanza e repressione degli illeciti edilizi.

Art. 6

COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

1. I Comuni istituiscono, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti ottimali di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 21 del 2012, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

2. La Commissione si esprime:

a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;

b) sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda 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);

c) sull'approvazione degli strumenti urbanistici, qualora l'acquisizione del parere sia prevista dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).

3. Il Consiglio comunale, con il RUE, definisce la composizione e le modalità di nomina della Commissione, nell'osservanza dei seguenti principi:

a) la Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico, con componenti solo esterni all'amministrazione comunale, i quali presentano una elevata competenza, specializzazione ed esperienza nelle materie richiamate al comma 1;

b) pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale;

c) la Commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri;

d) il professionista incaricato può motivatamente chiedere di poter illustrare alla Commissione il progetto prima della sua valutazione.

4. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'articolo 27.

NEWS: E' limitato il campo della competenza dell'organo consultivo al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ed agli interventi edilizi su edifici vincolati dai piani urbanistici

La legge ha confermato il ruolo consultivo della Commissione, ma ne ha circoscritto e specializzato il campo di competenza, riferendolo all'espressione dei pareri per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e per l'esame degli interventi edilizi sugli immobili classificati dagli strumenti urbanistici di valore storico architettonico e testimoniale. Viene così ridotta la precedente possibilità di estendere la sfera di intervento della Commissione alle varie tipologie di attività edilizia, essendo mantenuta in capo ai Comuni la facoltà di prevedere il parere di tale organo per l'esame dei piani urbanistici.

Art. 7

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA E INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE

1. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica

dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 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'art.17 della legge 6 Agosto 1967, n.765);

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato nonché i carotaggi e le opere temporanee per le analisi geologiche e geotecniche richieste per l'edificazione nel territorio urbanizzato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;

g) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

h) le opere esterne per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive;

i) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine, che sono soggette a SCIA;

l) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;

m) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000;

n) le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128 (Riordino della disciplina relativa all'installazione e all'esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all'esercizio dell'attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell'articolo 1, comma 52, della L. 23 agosto 2004, n. 239);

o) i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.

2. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 lettera f) è preceduta dalla comunicazione allo Sportello unico delle date di inizio dei lavori e di rimozione del manufatto, con l'eccezione delle opere insistenti su suolo pubblico comunale il cui periodo di permanenza è regolato dalla concessione temporanea di suolo pubblico.

3. Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera o) è comunicato alla struttura comunale competente in materia urbanistica, ai fini dell'applicazione del vincolo di cui all'articolo A-21, comma 3, lettera a), dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

4. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono eseguiti previa comunicazione di inizio dei lavori:

a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non comportino modifiche della sagoma, non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;

b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;

c) le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico.

5. Per gli interventi di cui al comma 4, la comunicazione di inizio dei lavori riporta i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio. La comunicazione è accompagnata

dai necessari elaborati progettuali e da una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte al comma 4, il rispetto delle prescrizioni e delle normative di cui all'alinea del comma 1, nonché l'osservanza delle eventuali prescrizioni stabilite nelle autorizzazioni o degli altri atti di assenso acquisiti per l'esecuzione delle opere. Limitatamente agli interventi di cui al comma 4, lettere b) e c), in luogo delle asseverazioni dei professionisti possono essere trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

~~6. L'esecuzione delle opere di cui al comma 4 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. Per i medesimi interventi non sono richiesti la presentazione della scheda tecnica descrittiva e il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità di cui agli articoli 23 e 24. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 5, secondo e terzo periodo, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera, le quali sono ammissibili a condizione che rispettino i limiti e le condizioni indicate dai commi 4 e 7. [comma sostituito da art.52 L.R.28/2013]~~

6. L'esecuzione delle opere di cui al comma 4 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. Per i medesimi interventi non è richiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità di cui all'articolo 23. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 5, secondo e terzo periodo, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera, le quali sono ammissibili a condizione che rispettino i limiti e le condizioni indicate dai commi 4 e 7."

~~7. Per gli interventi di cui al presente articolo, l'interessato acquisisce prima dell'inizio dei lavori le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, nonché ogni altra documentazione prevista dalle normative di settore per la loro realizzazione, a garanzia della legittimità dell'intervento, ivi compreso il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'articolo 4, comma 5, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio. [comma sostituito da art.52 L.R.28/2013]~~

7. Per gli interventi di cui al presente articolo, l'interessato acquisisce prima dell'inizio dei lavori le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, nonché ogni altra documentazione prevista dalle normative di settore per la loro realizzazione, a garanzia della legittimità dell'intervento. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'articolo 4, comma 5, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio."

NEWS: Ampliati gli interventi liberi che non richiedono alcuna comunicazione ed individuati gli interventi subordinati a CIL. Sono precisati i requisiti della CIL e gli adempimenti richiesti per l'esecuzione e la fine dei lavori.

Estensione degli interventi di attività edilizia libera

L'attività edilizia libera si compone:

- a) dell'attività edilizia totalmente liberalizzata per la quale non è richiesto alcun titolo edilizio e

l'interessato è tenuto ad acquisire, prima dell'inizio dei lavori, solo le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, e ogni altra documentazione richiesti dalla normativa di settore, a garanzia della loro legittimità. Sono contenuti nell'elenco gli interventi di manutenzione ordinaria, le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, il passaggio senza opere dall'uso abitativo agricolo all'uso abitativo urbano, gli interventi di pavimentazione e di sistemazione delle aree pertinenziali che non creano volumetria, i pannelli solari e fotovoltaici a servizio degli edifici e le strutture contingenti e stagionali la cui permanenza sia temporanea;

- b) dell'attività edilizia libera soggetta a comunicazione di inizio dei lavori (CIL) la quale contiene i dati identificativi dell'impresa che realizza i lavori; contiene la nomina del direttore dei lavori; è corredata dagli elaborati progettuali e dalla relazione tecnica con cui il professionista assevera la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia. Fanno parte dell'attività edilizia soggetta a CIL le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni (non tutelate quali beni culturali dalla Parte II del D.lgs. 42 del 2004 e non classificate dagli strumenti urbanistici), che non comportino modifiche alle parti strutturali e pregiudizio alla statica degli edifici, le modifiche interne in fabbricati adibiti ad attività produttive e le modifiche di destinazione d'uso senza opere che non comportino aumento del carico urbanistico. Per gli interventi soggetti a CIL è richiesta la comunicazione della fine dei lavori; la trasmissione allo sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni; ed eventualmente la certificazione degli impianti.

La legge ha ampliato sia la casistica degli interventi totalmente liberi che quella sottoposta a CIL.

Art. 8

ATTIVITÀ EDILIZIA IN AREE PARZIALMENTE PIANIFICATE

1. Per i Comuni provvisti di Piano Strutturale Comunale (PSC), negli ambiti del territorio assoggettati a Piano Operativo Comunale (POC), come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:

a) alla manutenzione straordinaria;

b) al restauro e risanamento conservativo;

c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;

d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

2. I medesimi interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'articolo 30, comma 4, della legge regionale n. 20 del 2000, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.

3. I medesimi interventi edilizi previsti al comma 1 sono consentiti nei Comuni ancora provvisti di Piano Regolatore Generale (PRG) e fino all'approvazione della strumentazione urbanistica prevista dalla legge regionale n. 20 del 2000, per le aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG.

4. Sono comunque fatti salvi i limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal RUE ovvero, in via transitoria, dal regolamento edilizio comunale.

| L'articolo conferma le disposizioni contenute nella

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

Nell'art. 8 viene confermata la vigente norma relativa agli interventi edilizi realizzabili nelle aree parzialmente pianificate, consentendosi solo interventi sugli edifici esistenti, di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione senza ricostruzione.

TITOLO II TITOLI ABILITATIVI

Art. 9 TITOLI ABILITATIVI

1. Fuori dai casi di cui all'articolo 7, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione. Le definizioni degli interventi edilizi sono contenute nell'Allegato costituente parte integrante della presente legge.

2. I titoli abilitativi sono la SCIA e il permesso di costruire. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali e non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

3. I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:

a) dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;

b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;

c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'articolo 11;

d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.

4. La verifica di conformità, di cui al comma 3, lettere b) e d), è effettuata rispetto alle sole previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, qualora siano stati approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'articolo 19 della legge regionale n. 20 del 2000.

5. Nei casi in cui per la formazione del titolo abilitativo o per l'inizio dei lavori la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati e adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo del titolo, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. Il presente comma non trova applicazione relativamente:

a) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;

b) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco;

c) agli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche, di cui alla legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico);

d) agli atti imposti dalla normativa comunitaria.

6. L'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa nei casi di cui all'articolo 90, comma 10, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

NEWS: Ridotti a due i titoli edilizi ed uniformate le caratteristiche sostanziali del permesso e della SCIA, quali la loro trasferibilità e la loro irrilevanza nei rapporti tra i privati e sul diritto di proprietà. Definita la disciplina edilizia di riferimento per la conformità dei titoli edilizi. Affermato il principio della autocertificazione di atti e pareri, escludendone l'applicazione per specifiche materie.

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

L'art. 9 apre il Titolo II, dedicato alla disciplina dei titoli abilitativi, con l'affermazione del principio della obbligatorietà del titolo abilitativo (SCIA e permesso di costruire) per l'avvio dell'attività edilizia, richiede che tali titoli risultino conformi alla c.d. "disciplina dell'attività edilizia" e stabilisce analiticamente al comma 3 il contenuto di tale nozione, frequentemente richiamata nel corso di tutto il testo normativo. In particolare, il progettista è chiamato ad asseverare e lo sportello unico a verificare il rispetto: delle leggi e dei regolamenti in materia urbanistica ed edilizia; delle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati; delle discipline di settore incidenti sull'attività edilizia; della normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

Infine, si specifica che non si può ricorrere ad autocertificazioni del committente e ad asseverazioni di professionisti abilitati, in sostituzione degli atti e pareri richiesti dalla normativa vigente: nel caso di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali; qualora siano previsti atti rilasciati da amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, alla giustizia, alla finanza; nel caso di costruzioni in zona sismica e di atti previsti dalla normativa comunitaria.

Art. 10

PROCEDURE ABILITATIVE SPECIALI

1. Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'articolo 9:

a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell' articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e dell'articolo 40 della legge regionale n. 20 del 2000, a condizione che l'amministrazione comunale accerti che sussistono tutti i requisiti e presupposti previsti dalla disciplina vigente per il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo richiesto;

b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;

c) le opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale, a condizione che la validazione del progetto, di cui all'articolo 112 del decreto legislativo del 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), contenga il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge.

2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettere a), b) e c) non trova applicazione il procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, di cui agli articoli da 23

a 26. Il medesimo procedimento si applica per le opere private eventualmente approvate con l'accordo di programma di cui al comma 1, lettera a).

3. La Regione, con atto di indirizzo di cui all'articolo 12, può individuare le informazioni circa gli elementi essenziali delle opere pubbliche di cui al comma 1 da comunicare all'amministrazione comunale, al fine di assicurare la conoscenza delle realizzazioni e delle trasformazioni del patrimonio pubblico.

4. Sono fatte salve la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE), e la comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile, nonché ogni altra procedura autorizzativa speciale prevista dalle discipline settoriali che consente la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

NEWS Elencate le opere delle pubbliche amministrazioni per la cui realizzazione non sono richiesti il titolo edilizio e il certificato di conformità edilizia e di agibilità.
Comprese tra le procedure speciali, la PAS, le comunicazioni e le autorizzazioni per promuovere l'uso dell'energia da fonti rinnovabili..

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

L'art. 10 riguarda gli interventi la cui realizzazione è subordinata a procedure abilitative speciali. L'articolo si riferisce in particolare alle opere approvate mediante accordo di programma, alle opere pubbliche realizzate attraverso l'intesa prevista dall'art. 81 del DPR 616 del 1977, alle opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale, esonerate dall'acquisizione del titolo edilizio a condizione che la validazione del progetto contenga l'accertamento della loro conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia. Inoltre, non è richiesto il titolo edilizio per la realizzazione degli impianti alimentati da energia rinnovabile, per i quali si applicano le speciali modalità procedurali previste dalla disciplina di settore.

Art. 11

REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

1. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.

2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 11, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE):

a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:

1) per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;

2) per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;

b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e

alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura di 25 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

3. La legge regionale in materia di riduzione del rischio sismico prevede misure di incentivazione degli interventi per migliorare la sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente.

NEWS: Richiesta la conformità degli interventi alla normativa tecnica vigente, con conseguente abrogazione delle deliberazioni regionali sui requisiti tecnici cogenti e volontari

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

L'importante tematica dei requisiti tecnici delle opere edilizie è affrontato **dall'art. 11** che, al comma 1, richiede la conformità degli interventi sia alle disposizioni contenute nella Parte II del DPR 380 del 2001 sia alla relativa normativa tecnica attuativa.

Per gli insediamenti produttivi aventi significativi effetti per la salute e per l'ambiente, il progetto di legge conferma la necessità di acquisire il parere integrato di ARPA-AUSL, preliminarmente alla presentazione o alla richiesta di rilascio del titolo edilizio, fin tanto che non si proceda alla individuazione dei relativi requisiti tecnici attraverso appositi atti di coordinamento tecnico. Inoltre, per semplificare il rilascio di tale parere preventivo, si stabilisce che lo stesso è acquisito nell'ambito delle procedure di VIA e di AIA, nel caso di impianti assoggettati a tali autorizzazioni ambientali.

Art. 12

ATTI REGIONALI DI COORDINAMENTO TECNICO

1. Al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, Regione ed enti locali in sede di Consiglio delle Autonomie locali definiscono il contenuto di atti di coordinamento tecnico ai fini della loro approvazione da parte della Giunta regionale.

~~2. Entro centottanta giorni dall'approvazione, i contenuti degli atti di cui al comma 1 sono recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili. Decorso inutilmente tale termine trova applicazione il comma 3 bis dell'articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000. [comma sostituito da art.52 L.R.28/2013]~~

Entro centottanta giorni dall'approvazione, i contenuti degli atti di cui al comma 1 sono recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili. Decorso inutilmente tale termine trova applicazione il comma 3 bis dell'articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali prima della scadenza del medesimo termine sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio."

3. Per i Comuni che esercitano in forma associata, negli ambiti territoriali di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 21 del 2012, le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, il recepimento di cui al comma 2 costituisce criterio di preferenza per la corresponsione degli incentivi previsti dal programma di riordino territoriale ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale n. 21 del 2012-.

4. Gli atti di coordinamento tecnico definiscono, tra l'altro:

a) il modello unico regionale della richiesta di permesso, della SCIA, e di ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;

b) l'elenco della documentazione da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA, alla comunicazione di fine dei lavori e ad ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;

c) l'elenco dei progetti particolarmente complessi che comportano il raddoppio dei tempi istruttori, ai sensi dell'articolo 18, comma 9;

d) i criteri generali per la determinazione della somma forfettaria dovuta per il rilascio della valutazione preventiva di cui all'articolo 21;

e) le modalità di definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo dopo la fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 23;

f) i requisiti edilizi igienico sanitari degli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute;

g) la classificazione uniforme delle destinazioni d'uso utilizzabili dagli strumenti urbanistici comunali;

h) i criteri per l'applicazione omogenea della classificazione degli interventi edilizi.

5. In particolare, l'atto di coordinamento tecnico inerente l'elenco dei documenti da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA deve prevedere:

a) gli elaborati costitutivi del progetto, tra cui, in caso di interventi sull'esistente, quelli rappresentativi dello stato di fatto e dello stato legittimo degli immobili oggetto dell'intervento;

b) i contenuti della dichiarazione con la quale il professionista abilitato assevera¹ analiticamente che l'intervento rientra in una delle fattispecie soggette al titolo abilitativo presentato e che l'intervento è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;

c) la distinzione tra la documentazione essenziale, obbligatoria per la presentazione dell'istanza di permesso e della SCIA, quella richiesta per l'inizio dei lavori e quella che il progettista può riservarsi di presentare a fine lavori.

NEWS: La disposizione dà inizio ad una ampia attività diretta primariamente alla standardizzazione della modulistica relativa alle pratiche edilizie e alla semplificazione delle parti normative degli strumenti urbanistici. Il percorso di uniformazione da attuarsi attraverso atti di coordinamento regionali condivisi con gli operatori economici, i professionisti e gli enti locali, è stato richiesto in particolare dai progettisti che hanno difficoltà nell'applicazione dei troppo diversificati ed articolati regolamenti edilizi comunali. Oltre che all'art. 12 gli atti di coordinamento sono previsti negli artt. 10, comma 3; 24, commi 3 e 5; 57, comma 4; Art 18-bis, comma 4, della L.R. 20/2000 inserito dall'art. 50; Art. 19, comma 3-sexies, della L.R. 20/2000 inserito dall'art. 51

Standardizzazione dell'attività edilizia e semplificazione della documentazione da allegare

¹([diritto](#)) [dichiarazione](#), [certificazione](#), nei modi previsti dalla legge, con cui ci si fa [garanti](#) della [veridicità](#) di quanto asserito in un testo, ad esempio una [perizia](#) legale, della [correttezza](#) della [traduzione](#) di un [documento](#) o della conformità di un progetto [edilizio](#), [urbanistico](#), ecc. alle norme vigenti in materia

Una rilevante semplificazione del procedimento edilizio è prevista attraverso la definizione, preventiva ed uniforme per tutto il territorio regionale, della modulistica e della documentazione da allegare ai titoli abilitativi. Tale processo si ritiene che liberi, sia gli operatori e i progettisti sia le stesse strutture comunali, dalla problematica della completezza della documentazione progettuale da allegare ai diversi atti del procedimento edilizio, superando i dubbi e le incertezze applicative delle normative vigenti che ne costituiscono il fondamento.

Questo processo di standardizzazione, da attuarsi attraverso l'assunzione di atti di coordinamento tecnico, realizza poi una accelerazione dell'iter amministrativo del titolo edilizio, in quanto, da una parte, crea certezze per gli operatori privati; dall'altra, consente l'introduzione di un meccanismo procedimentale che sanziona la mancata osservanza del requisito di completezza, considerando improcedibile e inefficace, rispettivamente il permesso di costruire e la SCIA presentati incompleti delle allegazioni espressamente richieste. In tal modo, viene meno la principale causa di interruzione dei termini procedurali (per richiesta di integrazione della documentazione necessaria), residuando solo la possibilità di sospensione dei termini istruttori, per richieste di chiarimenti o di elementi integrativi indispensabili per la valutazione del progetto presentato.

La standardizzazione della modulistica e della documentazione, necessaria ai fini del rilascio del permesso di costruire e dell'efficacia della SCIA e della CIL, consentirà di attivare a scala regionale strumenti telematici per la presentazione e il trattamento delle pratiche edilizie, atteso che l'attuale complessità e capillare differenziazione dei regimi giuridici comunali costituiscono un insuperabile ostacolo al generalizzato sviluppo delle tecnologie informatiche in questo settore.

L'attività di coordinamento tecnico che il progetto di legge prevede sia svolta dalla Regione riguarda anche altri aspetti del processo edilizio, quali: la suddivisione tra documentazione da allegare dell'inizio e alla fine dei lavori, la definizione dei progetti di particolare complessità che richiedono maggiori tempi per il rilascio del permesso; i criteri per definire il campione di pratiche da sottoporre a controllo; la definizione uniforme delle destinazioni d'uso; la specificazione degli interventi ascrivibili alle diverse tipologie di intervento; la definizione dei requisiti edilizi degli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sulla salute e sull'ambiente.

Art. 13

INTERVENTI SOGGETTI A SCIA

1. Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA gli interventi non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire, tra cui:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne che non presentino i requisiti di cui all'articolo 7, comma 4;

b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive come definite all'articolo 7, comma 1, lettera b), qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004 o gli immobili aventi valore storico architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e comportino modifica della sagoma e degli altri parametri dell'edificio oggetto dell'intervento;

c) gli interventi restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo;

d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f) dell'Allegato, compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti);

e) il mutamento di destinazione d'uso senza opere che comporta aumento del carico urbanistico;

f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

- g) le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 22;
- h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);
- i) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato;
- l) le recinzioni, le cancellate e i muri di cinta;
- m) gli interventi di nuova costruzione di cui al comma 2;
- n) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;
- o) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione.
- p) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato.

2. Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli interventi di nuova costruzione disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, per i quali gli interessati, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA. Le analoghe previsioni riferite nei piani vigenti alla denuncia di inizio attività sono attuate mediante SCIA.

3. Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui al comma 1, lettera b) possono comportare deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati e dai confini stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

4. Gli strumenti urbanistici possono limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. All'interno del centro storico di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000 i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA. Nella pendenza del termine per l'adozione della deliberazione di cui al secondo periodo, non trova applicazione per il predetto centro storico la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.

NEWS: E' affermata la natura di titolo edilizio obbligatorio della SCIA avente altresì carattere residuale. Sono subordinati a SCIA quegli interventi che non ricadono nell'attività edilizia libera e quelli che sono soggetti al permesso di costruire. Sono ampliate, rispetto al testo normativo statale, le possibilità di deroga ai parametri edilizi per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche. Sono state recepite alcune disposizioni statali, ancora in corso di conversione e contenute nel

decreto legge n. 69 del 2013 cosiddetto "del fare", relative alla graduale applicazione della SCIA per eseguire interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

L'art. 13, nel definire l'ambito di applicazione della SCIA, stabilisce che sono sottoposti ad essa tutti gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli riconducibili all'attività edilizia libera e di quelli subordinati al rilascio del permesso di costruire. In via esemplificativa, al comma 1 sono elencati i principali interventi soggetti a SCIA e, al comma 2, si descrivono gli interventi di nuova costruzione che possono essere realizzabili con SCIA alternativa al permesso, qualora gli strumenti urbanistici comunali abbiano disciplinato la loro esecuzione con precise regole plano-volumetriche.

Art. 14

DISCIPLINA DELLA SCIA

1. La SCIA è presentata al Comune dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:

a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 13;

b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21, ove acquisita.

2. La SCIA è corredata altresì dalle autorizzazioni e dagli atti di assenso, comunque denominati, o dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio di cui all'articolo 9, comma 5, dagli elaborati tecnici e dai documenti richiesti per iniziare i lavori, nonché dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto. Gli interessati, prima della presentazione della SCIA, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'articolo 4, comma 5, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

3. Nella SCIA è elencata la documentazione progettuale che gli interessati si riservano di presentare alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c).

4. Entro cinque giorni lavorativi dalla presentazione della SCIA, lo Sportello unico verifica la completezza della documentazione e delle dichiarazioni prodotte o che il soggetto si è riservato di presentare ai sensi del comma 3 e:

a) in caso di verifica negativa, comunica in via telematica all'interessato e al progettista l'inefficacia della SCIA;

b) in caso di verifica positiva, trasmette in via telematica all'interessato e al progettista la comunicazione di regolare deposito della SCIA. La SCIA è efficace a seguito della comunicazione di regolare deposito e comunque decorso il termine di cinque giorni lavorativi dalla sua presentazione, in assenza di comunicazione della verifica negativa.

5. Entro i trenta giorni successivi all'efficacia della SCIA, lo Sportello unico verifica la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento del controllo a campione qualora le risorse organizzative non consentono di eseguire il controllo sistematico delle SCIA.

6. Tale termine può essere sospeso una sola volta per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata.

7. Ove rilevi che sussistono motivi di contrasto con la disciplina vigente preclusivi dell'intervento, lo Sportello unico vieta la prosecuzione dei lavori, ordinando altresì il ripristino dello stato delle opere e dei luoghi e la rimozione di ogni eventuale effetto dannoso.

8. Nel caso in cui rilevi violazioni della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, che possono essere superate attraverso la modifica conformativa del progetto, lo Sportello unico ordina agli interessati di predisporre apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente tale termine, lo Sportello unico assume i provvedimenti di cui al comma 7.

9. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi di esso nel caso in cui si rilevi la falsità o mendacia delle asseverazioni, delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni o degli atti di notorietà allegati alla SCIA.

10. Lo Sportello unico adotta i medesimi provvedimenti di cui al comma 9 anche in caso di pericolo di danno per il patrimonio storico artistico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o per la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare i beni e gli interessi protetti mediante conformazione dell'intervento alla normativa vigente. La possibilità di conformazione comporta l'applicazione di quanto disposto dal comma 8.

11. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico segnala altresì agli interessati le eventuali carenze progettuali circa le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici e degli impianti che risultino preclusive al fine del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

12. Nei restanti casi in cui rilevi, dopo la scadenza del termine di cui al comma 5, motivi di contrasto con la disciplina vigente, lo Sportello unico può assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241 del 1990.

13. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, dalla legge regionale n. 23 del 2004 e dalla legislazione di settore, in tutti i casi in cui lo Sportello unico accerti la violazione della disciplina dell'attività edilizia.

NEWS: Per iniziare i lavori occorre attendere 5 giorni lavorativi.

Questo è il breve lasso temporale che serve agli uffici comunali per verificare la completezza della documentazione allegata alla SCIA e la completezza delle dichiarazioni/asseverazioni del progettista.

Il controllo di merito del progetto è effettuato nei successivi 30 giorni e, la verifica negativa, può sfociare in due provvedimenti:

- il divieto di proseguire i lavori e l'obbligo del ripristino se l'intervento è precluso dalla normativa o dai piani territoriali ed urbanistici; oppure
- l'ordine di modificare il progetto se è possibile la sua conformazione alla normativa vigente.

Dopo i 30 giorni i provvedimenti interdittivi e di

ripristino possono essere assunti in caso di falsità delle dichiarazioni/asseverazioni e di pericolo di danno per il patrimonio storico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica e la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque gli interessi sopradetti mediante conformazione dell'attività edilizia alla normativa vigente.
Sono confermate le determinazioni in via di autotutela assunte dall'amministrazione comunale.

1. Le esigenze di riordino della materia edilizia

La legge regionale n. 15 del 30 luglio 2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" costituisce un intervento organico, sostitutivo della legge regionale sull'attività edilizia n. 31 del 2002, che si è resa necessaria per due ordini di motivi.

Innanzitutto, **per dare attuazione alle recenti disposizioni statali** che sono intervenute nel campo delle procedure edilizie, anche recentemente con il decreto cosiddetto "del fare", ridefinendo la disciplina dell'attività edilizia libera e, soprattutto, estendendo anche a questo settore lo strumento della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Occorre però evidenziare che il recepimento delle innovazioni statali non è effettuato in modo meramente riproduttivo, in quanto la legge regionale è l'esito anche di un ampio processo di monitoraggio e analisi della precedente disciplina regionale.

Essa rappresenta poi una delle principali azioni della complessiva attività di **semplificazione del sistema** amministrativo in cui è impegnata la Giunta regionale in attuazione della L.R. n. 18 del 2011, che ha individuato proprio l'edilizia come uno dei principali settori che necessitano di più urgente riconsiderazione. La legge in questione è stata dunque l'occasione per operare tale riordino della materia, nell'ottica della sua semplificazione.

L'aspetto di principale innovazione è costituito dalla **sostituzione della SCIA alla DIA**, come titolo abilitativo della maggior parte degli interventi edilizi (sostanzialmente di tutti quelli sul patrimonio edilizio esistente e delle nuove costruzioni puntualmente disciplinate dalla pianificazione urbanistica).

Entrambi gli istituti consentono al privato di presentare all'amministrazione comunale una comunicazione dell'avvio di un'attività edilizia, la quale può essere iniziata senza attendere il rilascio di un atto avente natura autorizzativa; ma con la SCIA tale meccanismo abilitativo consente l'avvio delle trasformazioni edilizie nel momento stesso della presentazione della comunicazione, e dunque sin dal momento di avvio del procedimento amministrativo di controllo. Ciò comporta una rilevante modifica sia del modo di operare della P.A., che ora svolge la propria funzione di controllo a lavori già iniziati, sia del ruolo e della responsabilità del committente e dei professionisti, chiamati ad assumersi pienamente la responsabilità della legittimità degli interventi, non solo per tutti i profili che attengono al campo edilizio e urbanistico ma anche con riferimento a ogni disciplina di settore avente rilevanza per l'attività edilizia.

Muovendo da tale profonda innovazione, la legge procede ad una riconsiderazione dei **compiti di controllo esercitati dalle amministrazioni comunali**, sia sui progetti edilizi presentati che sulle opere realizzate. Perciò la disciplina di dettaglio della SCIA di cui all'art. 19 della legge 241 del 1990 viene adattata alle peculiarità del settore edilizio ma anche alle esigenze di certezza e affidabilità delle posizioni giuridiche rappresentate dagli operatori del settore edilizio.

A tal fine, la legge stabilisce che l'attività oggetto della SCIA può essere avviata solo a seguito della sollecita verifica (**5 giorni**) da parte dell'amministrazione comunale della completezza della progettazione dell'intervento e dell'acquisizione di tutti gli atti autorizzativi necessari secondo la normativa vigente. Si prevede cioè un meccanismo procedurale diretto a garantire, assieme alla semplificazione dell'azione amministrativa, le indispensabili verifiche della presenza dei requisiti e presupposti la cui carenza risulterebbe "preclusiva" dell'intervento.

Si ritiene che questa prima verifica non risponde solo all'interesse generale di evitare che il solo inizio dei lavori possa già causare la compromissione dei valori paesaggistici, ambientali, culturali ecc. presenti nel territorio; ma costituisce una esigenza rappresentata da committenti e professionisti che l'avvio dei lavori non risulti in contrasto con vincoli e disposizioni la cui violazione imporrebbe la sospensione dei lavori e il ripristino dello stato dei luoghi. Ciò a fronte delle stringenti responsabilità che gravano, in particolare sui progettisti, nell'ipotesi di avvio dei lavori in mancanza di quanto prescritto dalla vasta e complessa disciplina operante in campo edilizio.

Nei 30 giorni successivi all'inizio dei lavori l'amministrazione comunale **controlla nel merito il progetto**, per accertare la conformità della documentazione progettuale presentata alla normativa vigente. Se viene riscontrata l'inammissibilità dell'intervento ovvero l'assenza di requisiti, presupposti e condizioni richiesti dalla normativa o dagli strumenti urbanistici per eseguire le opere, emana un provvedimento che vieta di proseguire l'attività e ordina il ripristino dello stato dei luoghi. Se riscontra che il contrasto con la normativa edilizia può essere superato, richiede la conformazione del progetto alla normativa che risulta violata.

Decorso il termine di 30 giorni per il controllo di merito, non viene meno la funzione comunale di vigilanza e controllo, ma il comune può intervenire direttamente con provvedimenti interdittivi solo se sussiste un pericolo di danno a valori costituzionalmente tutelati (il patrimonio storico culturale, l'ambiente, la salute, la sicurezza pubblica, la difesa nazionale) nonché in caso di dichiarazioni false o mendaci. Nei restanti casi è possibile assumere provvedimenti in autotutela.

Analogamente gli interventi soggetti a permesso di costruire, il controllo sul progetto è articolato in due momenti la verifica della completezza documentale e quella di merito: l'incompletezza della documentazione, rilevata entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza, comporta la dichiarazione di improcedibilità della domanda. L'esito negativo del controllo di merito comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

Quanto al **controllo sulle opere realizzate** la legge richiede una verifica sistematica per gli interventi edilizi di maggiore rilevanza di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica ed edilizia e per gli interventi abilitati con permesso o con SCIA per i quali sia intervenuta una variante in corso d'opera che presenti i caratteri delle variazioni essenziali. Per i restanti interventi la legge richiede il controllo a campione, in una percentuale minima del 25% degli interventi.

NOTA A COMMENTO INSERITA ORIGINARIAMENTE NEL PROGETTO DI LEGGE

2.9 La semplificazione dei controlli sui progetti e sulle opere realizzate

Il recepimento dei principi fondanti del meccanismo della SCIA e l'ampliamento della casistica delle varianti in corso d'opera realizzabili sotto la responsabilità del professionista abilitato, trova un preciso riscontro nella importante revisione del sistema dei controlli. Il progetto di legge ha voluto accorpere in due sole e ben distinte fasi i compiti di vigilanza dell'attività edilizia che attualmente il Comuni è chiamato a svolgere ripetutamente nell'arco dell'intero processo edilizio: il controllo iniziale sul progetto e quello finale sull'opera effettivamente realizzata.

Il controllo sul progetto, si articola sia in caso di Scia che di permesso di costruire in due momenti distinti e successivi l'uno all'altro: il controllo preventivo di completezza della documentazione presentata e quello di merito del progetto.

Per la **SCIA**, si prevede che essa abbia efficacia (e dunque possano iniziarsi i lavori) solo dopo 5 giorni dalla data di presentazione e che entro tale termine il SUE verifichi la completezza della documentazione presentata. Questo adempimento, non previsto dalla disciplina statale, persegue come abbiamo già ricordato al precedente paragrafo 1 un duplice obiettivo: da una parte, fornisce al committente e al progettista un primo livello di certezza della adeguatezza della documentazione presentata, consentendo di fare affidamento sulla sussistenza dei requisiti e presupposti richiesti. D'altra parte, consente di impedire l'avvio di attività di trasformazione del territorio in carenza di valutazioni e autorizzazioni indispensabili, limitando la possibilità di realizzare effetti irreversibili sul territorio o sugli edifici esistenti.

Nei 30 giorni successivi all'inizio dei lavori il SUE svolge il controllo di merito del progetto, per accertare la conformità della documentazione progettuale presentata alla normativa vigente. Se lo sportello unico riscontra l'inammissibilità dell'intervento ovvero l'assenza di requisiti, presupposti e condizioni richiesti dalla normativa o dagli strumenti urbanistici per eseguire le opere, emana un provvedimento che vieta di proseguire l'attività e ordina il ripristino dello stato dei luoghi. Se riscontra che il contrasto con la normativa che regola l'attività edilizia può essere superato, richiede la conformazione del progetto alla normativa che risulta violata.

Decorso il termine di 30 giorni per il controllo di merito, non viene meno la funzione comunale di vigilanza e controllo, ma lo sportello unico può intervenire direttamente con provvedimenti interdittivi solo se sussiste un pericolo di danno a valori costituzionalmente tutelati (il patrimonio storico culturale, l'ambiente, la salute, la sicurezza pubblica, la difesa nazionale) nonché in caso di dichiarazioni false o mendaci. Nei restanti casi è possibile assumere provvedimenti in autotutela.

Anche per gli interventi soggetti a **permesso di costruire**, il controllo sul progetto è articolato in due

momenti la verifica della completezza documentale e quella di merito: l'incompletezza della documentazione, rilevata entro 10 giorni dalla presentazione dell'istanza, comporta la dichiarazione di improcedibilità della domanda. L'esito negativo del controllo di merito comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

Quanto al **controllo sulle opere realizzate**, il progetto di legge, come la disciplina vigente, richiede una verifica sistematica per gli interventi edilizi di maggiore rilevanza di, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica (ma anche per gli interventi abilitati con permesso o con SCIA per i quali sia intervenuta una variante in corso d'opera che presenti i caratteri delle variazioni essenziali e per gli interventi abilitati con SCIA per i quali lo sportello, nel corso del controllo di merito, abbia riscontrato un difetto progettuale e richiesto la conformazione delle opere). Per i restanti interventi il progetto di legge richiede il controllo a campione, in una percentuale minima del 25% degli interventi.

Art. 15

SCIA CON INIZIO DEI LAVORI DIFFERITO

1. Nella SCIA l'interessato può dichiarare che i lavori non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo, di cui all'articolo 14, commi da 4 a 8, ovvero può indicare una data successiva di inizio lavori, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA.

2. Qualora nella SCIA sia dichiarato il differimento dell'inizio dei lavori, l'interessato può chiedere che le autorizzazioni e gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento siano acquisiti dallo Sportello unico ai sensi dell'articolo 4, comma 5. In tale caso, i trenta giorni per il controllo di cui all'articolo 14, comma 5, decorrono dal momento in cui lo Sportello unico acquisisce tutti gli atti di assenso necessari.

3. La SCIA con inizio dei lavori differito è efficace dalla data indicata ai sensi del comma 1 o dal conseguimento di tutti gli atti di assenso di cui al comma 2.

NEWS: La disposizione dà facoltà al privato di iniziare i lavori a conclusione del controllo di merito (dopo 30 giorni) oppure in un momento successivo comunque fino ad un anno dalla data di presentazione della SCIA. Con la presentazione di SCIA differita l'interessato può chiedere al SUE di acquisire le autorizzazioni e gli atti di assenso preliminari all'inizio dei lavori.

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

L'art. 15 introduce la c.d. SCIA con inizio dei lavori differito, prevedendo la facoltà per l'interessato di posticipare l'inizio dei lavori dopo la conclusione del controllo di merito sul progetto svolto dallo sportello unico per l'edilizia e, comunque, entro un anno dalla presentazione della SCIA. Il differimento dell'inizio dei lavori è inoltre previsto come obbligatorio nei casi in cui l'interessato, non disponendo di tutti gli atti di assenso necessari per eseguire le opere, ne chieda l'acquisizione al SUE (presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il rilascio dei medesimi atti).

Art. 16

VALIDITÀ DELLA SCIA

1. I lavori oggetto della SCIA devono iniziare entro un anno dalla data della sua efficacia e devono concludersi entro tre anni dalla stessa data. Decorsi tali termini, in assenza di proroga di cui al comma 2, la SCIA decade di diritto per le opere non eseguite. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova SCIA.

2. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato.

Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti di cui all'articolo 14, commi 1 e 2, e dalla comunicazione di regolare deposito della documentazione di cui al comma 4, lettera b), del medesimo articolo, ove rilasciata. L'interessato può motivatamente richiedere allo Sportello unico la certificazione della mancata assunzione dei provvedimenti di cui all'articolo 14, commi 7 e 8, entro il termine di trenta giorni per lo svolgimento del controllo sulla SCIA presentata.

4. Gli estremi della SCIA sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere.

NEWS: E' regolata l'efficacia temporale della SCIA. E' stata semplificata la proroga che è solo comunicata dall'interessato. Inoltre gli stessi termini possono essere più volte posticipati

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

Le caratteristiche della SCIA edilizia e la sua validità ed efficacia sono disciplinati dall'**art. 16**. Qui si stabilisce, tra l'altro, che i lavori indicati nella SCIA debbano iniziare entro un anno dalla data della sua efficacia e che debbano terminare entro tre anni dalla stessa data. Il decorso di questo periodo di tempo in assenza di proroghe comporta la decadenza della SCIA, fermo restando che le opere non ultimate possono essere realizzate con un nuovo titolo.

In considerazione della forte crisi economica che ha investito il settore delle costruzioni, inoltre, per i titoli abilitativi edilizi in essere alla data di entrata in vigore della legge è stabilita la proroga della data di inizio dei lavori e della loro conclusione (art. 55). Si tratta di nuove scadenze che si sostituiscono automaticamente a quelle contenute nei titoli in corso e che quindi non necessitano di alcun adempimento amministrativo.

2.5 Possibilità di proroga dei termini di validità dei titoli edilizi

In considerazione della natura stessa della SCIA (di atto di un privato che lo abilita all'attuazione degli interventi edilizi, ove sussistano tutti i presupposti e requisiti previsti dalla disciplina edilizia) il progetto di legge è orientato ad evitare che la scadenza dei termini di efficacia della stessa costituisca un aggravio amministrativo per le imprese edili, specialmente in un periodo di forte crisi economica del settore. Pertanto, il progetto di legge consente agli interessati di prorogare il termine di inizio e quello di fine dei lavori, attraverso una comunicazione al SUE (**art. 16**), accompagnata dall'asseverazione che il titolo edilizio non è ancora scaduto e che non sono sopravvenute previsioni urbanistiche incompatibili. Relativamente ai permessi di costruire (**art. 19**) la proroga dei termini di validità continua ad essere subordinata ad un provvedimento dello sportello unico, del quale è stato comunque notevolmente ampliata l'ammissibilità.

Art. 17

INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione con esclusione di quelli soggetti a SCIA, di cui all'articolo 13, lettera m);
- b) gli interventi di ripristino tipologico;
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Eseguibili con permesso le nuove costruzioni, le ristrutturazioni urbanistiche e gli interventi di ripristino tipologico.

Art. 18

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. La domanda per il rilascio del permesso, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:

a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 17;

b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21, ove acquisita.

2. Nella domanda per il rilascio del permesso di costruire è elencata la documentazione progettuale che il richiedente si riserva di presentare dell'inizio lavori o alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c).

3. L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa.

4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento di cui all'articolo 9, comma 5. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'articolo 6, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

5. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'articolo 6, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.

6. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

7. Se entro il termine di cui al comma 4 non sono intervenute le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato su un motivo assolutamente preclusivo dell'intervento, il responsabile dello Sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge n. 241 del 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 n. 241 del 1990. La determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge n. 241 del 1990, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

8. Fuori dai casi di convocazione della conferenza di servizi, il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4. Tale termine 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 legge n. 241 del 1990. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

9. Il termine di cui al comma 4 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 4 lettera c).

Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato per i Comuni con più di 100 mila abitanti nonché per i progetti particolarmente complessi individuati dal RUE.

10. Decorso inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, di cui al comma 8, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. Su istanza dell'interessato, lo Sportello unico rilascia una attestazione circa l'avvenuta formazione del titolo abilitativo per decorrenza del termine.

11. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 8 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

12. Fatti salvi i casi di cui all'articolo 9, comma 6, l'efficacia del permesso di costruire è altresì sospesa nei casi previsti dall'articolo 12 della legge regionale 26 novembre 2010, n. 11 (Disposizioni per la promozione della legalità e della semplificazione nel settore edile e delle costruzioni a committenza pubblica e privata).

NEWS: Prevista una fase di 10 giorni lavorativi per la verifica di completezza documentale che comporta, in caso di esito negativo, l'improcedibilità della richiesta di rilascio e la necessaria trasmissione di una nuova istanza.

INDICAZIONI APPLICATIVE IN MERITO ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 5 DEL DECRETO LEGGE N. 70/2011, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE N. 106/2011, IN MATERIA DI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E DI RIQUALIFICAZIONE INCENTIVATA DELLE AREE URBANE

La norma regionale, pertanto, continua a trovare applicazione nel nostro territorio, anche in considerazione dei termini temporali più brevi, rispetto a quelli statali, per la formazione del tacito assenso (75 e 135 giorni in luogo di 90 e 150). Si evidenzia infatti che secondo l'art. 20, comma 12, del dPR 380/2001 sono fatte salve le norme regionali che prevedono misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

Permane conseguentemente la disapplicazione nella nostra Regione dell'articolo 20 del dPR 380/2001, già ricompresa nelle previsioni dell'articolo 50 della previgente l.r. 31/2002, fatte sempre salve le disposizioni inerenti sanzioni penali, di competenza esclusiva del legislatore statale, tra le quali la nuova previsione di cui comma 13 dello stesso articolo 20, dPR 380/2001, sul reato di false dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni, nei titoli abilitativi edilizi.

Art. 19

CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello unico, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.

5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

6. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso.

NEWS: Anche per il permesso è solo comunicata la proroga dei termini di inizio e di fine dei lavori con possibilità di più rinnovi

Art. 20

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

3. Ai fini del presente articolo, si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7-ter della legge regionale 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015).

NEWS: Per eseguire interventi di riqualificazione degli edifici può essere utilizzato l'istituto del permesso in deroga. E' evidente la finalità della disposizione di promozione di tali interventi.

Art. 7-ter Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente (aggiunto da art. 16 L.R. 6 luglio 2009 n. 6)

Art. 21

VALUTAZIONE PREVENTIVA

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della SCIA o al rilascio del permesso può chiedere preliminarmente allo Sportello unico una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i

principali parametri progettuali. I contenuti della relazione sono stabiliti dal RUE, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.

2. La valutazione preventiva è formulata dallo Sportello unico entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende formulata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

3. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso e del controllo della SCIA, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica.

4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune, in relazione alla complessità dell'intervento in conformità ai criteri generali stabiliti dall'atto di coordinamento di cui all'articolo 12, comma 4, lettera d).

NEWS: E' prevista l'uniformazione del costo della valutazione attraverso criteri definiti con un atto di coordinamento tecnico regionale.

Art. 22

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA, ad esclusione delle seguenti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo:

a) la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;

b) la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;

c) la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo aver adempiuto alle eventuali procedure abilitative prescritte dalle norme per la riduzione del rischio sismico, dalle norme sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative settoriali.

3. La SCIA di cui al comma 1 può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie e contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

4. La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

5. La SCIA per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.

NEWS: alla fine dei lavori. La norma esclude la variante in corso d'opera per:
- interventi di diversa tipologia rispetto a quelli iniziali;
- interventi totalmente diversi rispetto a quelli

iniziali per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione;
- incrementi volumetrici che danno luogo ad un organismo, o parte di esso, con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabili

Ampliamento delle varianti in corso d'opera da regolarizzare alla fine dei lavori

In merito alle varianti in corso d'opera, la legge regionale n. 31/2002 ha fatto una distinzione tra modifiche al progetto iniziale da regolarizzare alla fine dei lavori, attraverso un unico titolo edilizio in variante presentato dopo il completamento delle opere, e modifiche, più rilevanti, subordinate ad un nuovo titolo abilitativo, da acquisire prima della loro esecuzione.

Occorre rilevare come tale disciplina fosse già meno gravosa per i privati rispetto a quella statale. Tuttavia la legge persegue con l'art. 22 una ulteriore liberalizzazione, ampliando la casistica delle varianti in corso d'opera regolarizzabili dopo la loro esecuzione, a conclusione dell'intervento edilizio. Questa possibilità si estende a tutte le varianti che non comportino una modifica della tipologia di intervento, non comportino un intervento totalmente diverso rispetto a quello previsto dal progetto iniziale (per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione) e che non prevedano l'esecuzione di nuovi volumi tali da costituire un organismo edilizio o parte di un organismo con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. Pertanto, fuori da tali ipotesi di totale trasformazione del progetto originario, le varianti conformi agli strumenti urbanistici ed edilizi, possono essere eseguite nel corso dei lavori sotto la responsabilità del progettista e del direttore dei lavori. In tal modo, sono ridotti notevolmente gli oneri amministrativi richiesti per variare il progetto edilizio originario, essendo previsto un solo adempimento a fine lavori che raccoglie tutte le modifiche apportate in corso d'opera.

La disposizione fa necessariamente salvi i casi in cui le leggi di settore richiedano espressamente una preventiva autorizzazione o un preventivo adempimento per eseguire la variante, sanzionandone (spesso anche penalmente) l'assenza. Pertanto, in caso di varianti che richiedano, per esempio, il previo rilascio di una autorizzazione paesaggistica o sismica, la realizzazione della variante dovrà comunque essere preceduta dalla acquisizione di tali atti di assenso o dallo svolgimento degli adempimenti dovuti, rimanendo fermo che a fine lavori potrà essere presentata un'unica SCIA in variante.

L'adozione di questo innovativo regime delle varianti in corso d'opera appare coerente con il regime giuridico della SCIA, che consente comunque all'interessato di eseguire immediatamente le modifiche al progetto iniziale, senza alcuna interruzione dei lavori e ponendo in capo al committente e ai professionisti l'onere di verificare l'ammissibilità della variazione. Inoltre, la legge ha inteso confermare la scelta per un unico regime giuridico della variante di fine lavori, indipendentemente dal titolo edilizio originario, attestandosi alla disciplina di maggiore semplificazione.

Art. 23

CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ

L'articolo 23 della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente

~~1. Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a).~~

~~2. L'interessato trasmette allo Sportello unico alla effettiva conclusione delle opere, e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la comunicazione di fine dei lavori corredata:~~

~~a) dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;~~

~~b) dalla copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati di cui all'articolo 24;~~

~~c) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, presentata dal richiedente;~~

d) dal certificato di collaudo statico di cui all'articolo 19 della legge regionale n. 19 del 2008 ove richiesto per l'opera realizzata;

e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'art. 22;

f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c).

3. La completa presentazione della documentazione di cui al comma 1 consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, ai sensi del comma 9, secondo periodo.

4. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sono sottoposti a controllo sistematico:

a) gli interventi di nuova edificazione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia;

d) gli interventi edilizi per i quali siano state presentate varianti in corso d'opera che presentino i requisiti di cui all'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004.

5. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento a campione del controllo degli interventi di cui al comma 4, comunque in una quota non inferiore al 25 per cento degli stessi, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguirne il controllo sistematico.

6. Fuori dai casi di cui al comma 4, almeno il 25 per cento dei restanti interventi edilizi è soggetto a controllo a campione, selezionato secondo i criteri uniformi definiti con atto di coordinamento tecnico regionale di cui all'articolo 12, comma 4, lettera e).

Lo Sportello unico, entro il termine perentorio di dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità, comunica agli interessati che le opere da loro realizzate sono sottoposte a controllo a campione ai fini del rilascio del certificato stesso. In assenza della tempestiva comunicazione della sottoposizione del controllo a campione il certificato di conformità edilizia e agibilità si intende rilasciato secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva.

7. Il responsabile del procedimento, rilevata l'incompletezza formale della documentazione presentata, può richiedere, entro i trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine per il rilascio del certificato di cui al comma 6, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

8. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta. Entro tale termine il responsabile del procedimento controlla:

a) che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;

b) che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 22;

~~e) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente;~~

~~d) la correttezza della classificazione catastale richiesta, dando atto nel certificato di conformità edilizia e agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle entrate delle incoerenze riscontrate.~~

~~9. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 8 trovano applicazione le sanzioni di cui alla legge regionale n. 23 del 2004, per le opere realizzate in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo o in variazione essenziale allo stesso. Ove lo Sportello unico rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 8, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata alla normativa vigente.~~

~~10. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, sulla domanda si intende formato il silenzio assenso, secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva.~~

~~11. La conformità edilizia e agibilità, comunque certificata ai sensi del presente articolo, 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. [comma sostituito da art.52 L.R.28/2013]~~

1. Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a).

2. L'interessato trasmette allo Sportello unico, entro quindici giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la comunicazione di fine dei lavori corredata:

a) dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità;

b) dalla dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, ad esclusione dei requisiti e condizioni il cui rispetto è attestato dalle certificazioni di cui alla lettera c);

c) dal certificato di collaudo statico, dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e da ogni altra dichiarazione di conformità comunque denominata, richiesti dalla legge per l'intervento edilizio realizzato;

d) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, presentata dal richiedente;

e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'articolo 22;

f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c).

3. La Giunta regionale, con atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, individua i contenuti dell'asseverazione di cui al comma 2, lettera b), e la documentazione da allegare alla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, allo scopo di assicurare la semplificazione del procedimento per il rilascio dello stesso e l'uniforme applicazione della relativa disciplina.

4. Lo Sportello unico, rilevata l'incompletezza formale della documentazione presentata, entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della domanda, richiede agli interessati, per una sola volta, la documentazione integrativa non a disposizione dell'amministrazione comunale. La richiesta interrompe il termine per il rilascio del certificato di cui al comma 10, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

5. La completa presentazione della documentazione di cui al comma 2 ovvero l'avvenuta completa integrazione della documentazione richiesta ai sensi del comma 4 consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi del comma 11, secondo periodo.

6. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, sono sottoposte a controllo sistematico le opere realizzate in attuazione di:

- a) interventi di nuova edificazione;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia;
- d) interventi edilizi per i quali siano state attuate varianti in corso d'opera che presentino i requisiti di cui all'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004.

7. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento a campione dei controlli di cui al comma 6, comunque in una quota non inferiore al 25 per cento degli stessi, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo di tutte le opere realizzate.

8. Fuori dai casi di cui al comma 6, almeno il 25 per cento dei restanti interventi edilizi è soggetto a controllo a campione.

9. Entro venti giorni dalla presentazione della domanda ovvero della documentazione integrativa richiesta ai sensi del comma 4, lo Sportello unico comunica agli interessati che le opere da loro realizzate sono sottoposte a controllo a campione ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità. In assenza della tempestiva comunicazione della sottoposizione del controllo a campione, il certificato di conformità edilizia e agibilità si intende rilasciato secondo la documentazione presentata ai sensi del comma 2.

10. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta, fatta salva l'interruzione di cui al comma 4, secondo periodo. Entro tale termine il responsabile del procedimento, previa ispezione dell'edificio, controlla:

- a) che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;
- b) che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 22;
- c) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;
- d) la correttezza della classificazione catastale richiesta, dando atto nel certificato di conformità edilizia e di agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle entrate delle incoerenze riscontrate.

11. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 10, lettere a) e b), trovano applicazione le sanzioni di cui alla legge regionale n. 23 del 2004, per le opere realizzate in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo o in variazione essenziale allo stesso. Ove lo Sportello unico rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 10, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata, entro il termine di sessanta giorni. Trascorso tale termine trova applicazione la sanzione di cui all'articolo 26, comma 2, della presente legge.

12. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, sulla domanda si intende formato il silenzio-assenso, secondo la documentazione presentata ai sensi del comma 2.

13. La conformità edilizia e l'agibilità, comunque certificata ai sensi del presente articolo, 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.”.

NEWS: Previsto l'immediato utilizzo dell'unità immobiliare a seguito della trasmissione al SUE della completa documentazione di fine lavori e di agibilità.

Stabilito il controllo sistematico delle opere di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e degli interventi che hanno comportato varianti in corso d'opera.

Per i restanti casi il controllo sulle opere eseguite è effettuato su un campione minimo del 25%.

Immediato utilizzo degli immobili e l'agibilità parziale riferita a porzioni dell'intervento

La legge introduce la possibilità di usare l'immobile in pendenza del procedimento di verifica della sua agibilità, in analogia con la disposizione prevista in materia di insediamenti produttivi. Si prevede infatti che la completa presentazione della documentazione richiesta consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (art. 23).

Inoltre, la legge ha inteso rendere maggiormente flessibile il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale (art. 25), venendo incontro alle esigenze di cittadini ed imprese di poter disporre di parti autonome dei complessi edilizi oggetto dell'intervento edilizio prima della completa conclusione dei lavori (per l'apertura di un esercizio commerciale, la compravendita di singole unità immobiliari, ecc.). Tale certificato può essere richiesto e rilasciato nelle seguenti ipotesi:

- a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;
- b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte .

Art. 24

SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E FASCICOLO DEL FABBRICATO

[articolo abrogato da art.52 L.R.28/2013]

~~1. Ogni immobile per il quale è richiesto il certificato di conformità edilizia e di agibilità ai sensi dell'articolo 23, comma 1 è dotato di una scheda tecnica descrittiva generale e delle schede relative alle singole unità immobiliari che lo compongono, nelle quali sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile o dell'unità immobiliare, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei titoli edilizi relativi allo stesso.~~

~~2. La scheda tecnica, predisposta ed aggiornata da un professionista abilitato, attesta, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, la conformità edilizia e l'agibilità dell'immobile. Essa contiene l'attestazione che l'opera realizzata è conforme al progetto originario ed alle eventuali varianti, dal punto di vista dimensionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. La scheda tecnica contiene altresì l'attestazione della sussistenza dei requisiti edilizi per il superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive e delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti, valutate secondo quanto dispone~~

la normativa vigente e con riferimento al certificato di regolare esecuzione dei lavori, ai certificati di collaudo e ad ogni altra dichiarazione di conformità e certificazione previste dalla legge.

~~3. Con atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000 sono individuate forme semplificate di predisposizione della scheda tecnica descrittiva, relativamente agli interventi non rientranti nella nuova costruzione e nella ristrutturazione urbanistica ed edilizia.~~

~~4. Ai fini di una corretta compilazione della scheda tecnica, il responsabile del procedimento è tenuto a fornire al progettista i dati in possesso dell'ente che verranno richiesti.~~

~~5. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e in particolare riguardanti la sicurezza, l'igiene, il risparmio energetico dell'intero edificio e dei relativi impianti, nonché l'accessibilità, usabilità e fruibilità dell'edificio ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive. A tal fine, con l'atto di coordinamento tecnico di cui al comma 3:~~

~~a) sono specificati i contenuti del fascicolo del fabbricato;~~

~~b) sono stabilite le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, sia per le nuove costruzioni.~~

NEWS: E' stato chiarito che il professionista allega nella scheda tecnica descrittiva le certificazioni e le dichiarazioni di conformità provenienti dai tecnici abilitati allo specifico settore tecnico.

Art. 25

AGIBILITÀ PARZIALE

1 Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto:

a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte.

2. Nel caso di richiesta di agibilità parziale, la comunicazione di fine lavori individua specificamente le opere edilizie richiamate dalle lettere a) e b) del comma 1, trovando applicazione per ogni altro profilo il procedimento di cui all'articolo 23.

NEWS: Maggiore flessibilità nel rilascio dell'agibilità che a prestabilite condizioni può riguardare singoli edifici, parti di edifici, singole unità immobiliari.

NOTA A COMMENTO INSERITA ORIGINARIAMENTE NEL PROGETTO DI LEGGE

2.8 Immediato utilizzo degli immobili e l'agibilità parziale riferita a porzioni dell'intervento

Il progetto di legge introduce la possibilità di usare l'immobile in pendenza del procedimento di verifica della sua agibilità, in analogia con la disposizione prevista in materia di insediamenti produttivi. Si prevede infatti che la completa presentazione della documentazione richiesta consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (**art. 23**, comma 2).

Inoltre, il progetto di legge ha inteso rendere maggiormente flessibile il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale (**art. 25**), venendo incontro alle esigenze di cittadini ed imprese di poter disporre di parti autonome dei complessi edilizi oggetto dell'intervento edilizio prima della completa conclusione dei

lavori (per l'apertura di un esercizio commerciale, la compravendita di singole unità immobiliari, ecc.). Tale certificato può essere richiesto e rilasciato nelle seguenti ipotesi:

- a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione relative all'intero intervento edilizio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;
- b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte .

Art. 26

SANZIONI PER IL RITARDO E PER LA MANCATA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI AGIBILITÀ

~~1. La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità, corredata dalla scheda tecnica descrittiva, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi. [comma sostituito da art.52 L.R.28/2013]~~

“1. La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.”

2. Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della domanda di conformità edilizia e agibilità.

NEWS: Introduce una sanzione calcolata in base al ritardo della richiesta di agibilità e la sanzione, da applicare previa diffida, in caso di mancata richiesta.

NOTA A COMMENTO INSERITA ORIGINARIAMENTE NEL PROGETTO DI LEGGE

L'art. 26 prevede sanzioni in caso di ritardo della comunicazione di fine dei lavori. Per disincentivare la mancata presentazione della istanza di agibilità e della documentazione di fine lavori sopra richiamata, sono state infatti stabilite sanzioni progressive che si accrescono al prolungarsi del ritardo.

Art. 27

PUBBLICITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA DI RIESAME

1. I soggetti interessati possono prendere visione presso lo Sportello unico dei permessi rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, ottenerne copia, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

2. Il medesimo potere è riconosciuto agli stessi soggetti con riguardo alle SCIA presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

3. Il procedimento di riesame è disciplinato dal RUE ed è concluso con atto motivato del Sindaco entro il termine di sessanta giorni.

vedi: **PARERE SULL'INTERPRETAZIONE DELL'ART. 24 DELLA L.R. N. 31 DEL 2002 (Riesame dei titoli abilitativi)**

Servizio Affari Giuridici del Territorio, Regione Emilia-Romagna

Prot. n. AMP/TUG/05/8577 del 21/04/2005

NOTA A COMMENTO INSERITA ORIGINARIAMENTE NEL PROGETTO DI LEGGE

L'art. 27 regola, secondo quanto previsto dalla precedente L.R. n. 31 del 2002, le forme di pubblicità dei titoli edilizi e il meccanismo di riesame degli stessi.

Art. 28

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Gli strumenti di pianificazione urbanistica individuano nei diversi ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso compatibili degli immobili.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto: a SCIA se comporta aumento di carico urbanistico; a comunicazione se non comporta tale effetto urbanistico. Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
4. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito all'articolo 30, comma 1, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dall'articolo A-26 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.
5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
6. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

NEWS: E' escluso il mutamento d'uso dei locali delle aziende florovivaistiche adibiti alla vendita di prodotti fino ad una superficie massima di 500 mq

NOTA A COMMENTO INSERITA ORIGINARIAMENTE NEL PROGETTO DI LEGGE

Anche l'art. 28, sul mutamento di destinazione d'uso, conferma le vigenti previsioni legislative, così come l'intero **Titolo III** sul contributo di costruzione, che ribadisce le attuali disposizioni sul contributo di costruzione contenute nella L.R. n. 31 del 2002.

TITOLO III CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 29 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'articolo 32, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.
4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
5. Una quota parte del contributo di costruzione può essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge.

Art. 30 ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;
 - c) un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g).^{II}
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'articolo 15, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche. Le tabelle sono articolate tenendo conto della possibilità per i piani territoriali di coordinamento provinciali di individuare diversi ambiti sub provinciali, ai sensi degli articoli 13 e A-4 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ed in relazione:
 - a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
 - b) alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;

^{II} è una novità introdotta dalla L.R.15/2013.

c) ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;

d) alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dall'articolo A-24 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 ovvero stabilite dai piani territoriali di coordinamento provinciali.

4. Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche ai sensi del comma 3 continuano a trovare applicazione le deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 (Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10) e n. 850 (Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10).

NEWS: Modificata la nozione di carico urbanistico riferito al frazionamento immobiliare.

g) per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali; con delibera, da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta definisce le fattispecie oggetto della presente disciplina

Art. 31

COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni cinque anni dall'Assemblea legislativa con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata con l'atto dell'Assemblea legislativa in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.

2. Con lo stesso provvedimento l'Assemblea legislativa identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50 per cento.

3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.

4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

Art. 32

RIDUZIONE ED ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi di cui all'articolo 7;

b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'articolo

1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ed e), della L. 7 marzo 2003, n. 38), ancorché in quiescenza;^{III}

c) per gli interventi di cui alle lettere a) e c) del comma 1 dell'articolo 13;

d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;

e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989 e all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;^{IV}

f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;^V

g) per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali; con delibera, da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta definisce le fattispecie oggetto della presente disciplina;^{VI}

h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;

i) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

2. L'Assemblea legislativa, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli articoli 30 e 31, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate, nonché per edifici e loro aree pertinenziali resi totalmente ed immediatamente accessibili, usabili e fruibili tramite l'applicazione della domotica e della tele assistenza.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'articolo 33.

^{III} sono stati aggiornati i riferimenti di legge che regolano le caratteristiche della figura IAP

^{IV} NEWS: sono esentati dal costo di costruzione fino al raggiungimento dello standard di 1mq/10 mc

^V è stato introdotto un preciso ed univoco parametro di riferimento

^{VI} norma applicabile solo ad avvenuto intervento Regionale (entro il 27.12.2013)

4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.

5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

NEWS: Aggiunti tra gli interventi esonerati la realizzazione dei parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalla legge 122 del 1989 e dall'art. 41-sexies della legge 1150/1942; e il frazionamento immobiliare connesso ad opere che non comportino un organismo in tutto o in parte diverso da quello originario e non comportino aumento delle superfici utili e il cambio di destinazione d'uso con incremento del carico.

La Giunta regionale deve indicare le fattispecie di frazionamento esonerato.

Precisati gli interventi esonerati nelle unità unifamiliari.

Art. 33

CONVENZIONE TIPO

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Giunta regionale approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine in particolare:

a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.

2. L'Assemblea legislativa stabilisce criteri e parametri per la determinazione del valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.

3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.

4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 34

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere 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. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri definiti dall'Assemblea legislativa ai sensi dell'articolo 30, comma 3, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo 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 ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'articolo 32, comma 1, lettera b), sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

TITOLO IV

MODIFICHE ALLE LEGGI REGIONALI N. 23 DEL 2004, N. 20 DEL 2000, N. 34 DEL 2002 E N. 9 DEL 1999

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

Il **Titolo IV** raccoglie le modifiche alla legge regionale n. 23 del 2004 che si sono rese necessarie per adeguare la disciplina relativa agli abusi edilizi alle innovazioni ai titoli edilizi, cioè per introdurre le sanzioni applicabili alla SCIA e alla comunicazione di inizio dell'attività edilizia libera. Le altre disposizioni di questo Titolo meritevoli di una particolare sottolineatura sono gli articoli 41 e 48

Art. 35

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 2 (VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO EDILIZIA) DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004

Art. 2

Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia

1. I Comuni, anche in forma associata, esercitano la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, anche attraverso i controlli di cui agli articoli 11 e 17 ~~della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia)~~, *svolti per la formazione dei titoli abilitativi e per la certificazione della conformità edilizia e agibilità* per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. ~~I Comuni, per le attività previste dalla presente legge, possono avvalersi della collaborazione dell'Istituto per i Beni Artistici, Culturali e Naturali della Regione Emilia-Romagna (IBACN). (soppresso LR.15/2013)~~
3. I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, di seguito denominato "Sportello unico per l'edilizia", secondo le modalità stabilite dalla presente legge, dallo Statuto del Comune e dai regolamenti comunali.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria provvedono, a norma dell'[articolo 27, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#) ~~o~~ (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)) a dare comunicazione all'Autorità giudiziaria, alla Regione, alla Provincia, allo Sportello unico per l'edilizia ed al competente organo

periferico del Ministero per i beni e le attività culturali nei casi di opere abusive realizzate sugli immobili di cui all'articolo 9, commi 4 e 5, delle presunte violazioni urbanistico edilizie riscontrate nei luoghi in cui sono realizzate le opere. Lo Sportello unico per l'edilizia verifica, entro trenta giorni dalla comunicazione, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

5. 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 ed agenti di polizia giudiziaria, delle relative ordinanze di sospensione e dei conseguenti provvedimenti sanzionatori, e trasmette i dati anzidetti all'Autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta provinciale, al Presidente della Giunta regionale e, tramite l'Ufficio territoriale del Governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

6. Al fine di consentire il monitoraggio e la vigilanza sul fenomeno dell'abusivismo edilizio, la Giunta regionale detta indirizzi in merito ai contenuti della relazione mensile di cui al comma 4 e stabilisce le modalità di raccolta, elaborazione e trattamento dei dati e delle informazioni, relativi agli illeciti accertati e ai conseguenti provvedimenti amministrativi assunti ai sensi della presente legge.

7. Per assicurare l'incremento dell'attività di vigilanza e di controllo, i Comuni, in carenza di organici, possono utilizzare, come forma incentivante alla partecipazione del proprio personale dipendente a progetti finalizzati, sia parte dei proventi di cui all'articolo 21 della presente legge che la quota-parte del contributo di costruzione prevista dall'articolo 27, comma 5, della legge regionale n. 31 del 2002, *prevista dall'art.29, comma 5 della legge regionale in materia edilizia* nel rispetto della disciplina contrattuale relativa al trattamento economico dei dipendenti.

Testi correlati:

[Parere prot. n. 253784 del 19/10/2011 - Risposta a quesito relativo al carattere abusivo di un edificio costruito nel 1938 e ricostruito nel 1948](#)

Art. 36

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 4 (SOSPENSIONE DEI LAVORI ED ASSUNZIONE DEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI) DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004

Art. 4

Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori.

1. Qualora sia accertata dai competenti uffici comunali, d'ufficio, nel corso dei controlli previsti *per la formazione dei titoli abilitativi* dagli articoli 11 e 17 della legge regionale n. 31 del 2002, su denuncia dei cittadini o su comunicazione degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui all'articolo 2, comma 1, lo Sportello unico per l'edilizia, nei successivi quindici giorni, ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'esecuzione dei provvedimenti definitivi. *L'accertamento di varianti in corso d'opera non dà luogo alla sospensione dei lavori, qualora risultino conformi alla disciplina dell'attività edilizia e qualora siano state adempiute le procedure abilitative prescritte dalla norme di settore* L'accertamento in corso d'opera delle variazioni minori, di cui all'articolo 19 della legge regionale n. 31 del 2002, ~~non dà luogo alla sospensione dei lavori.~~

2. L'atto di sospensione dei lavori è comunicato al titolare del titolo abilitativo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori, nonché al proprietario qualora sia soggetto diverso dai precedenti. Detta comunicazione costituisce avviso di avvio del procedimento per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di cui al Capo II, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).



3. Entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione, lo Sportello unico per l'edilizia adotta e notifica ai soggetti di cui al comma 2 i provvedimenti sanzionatori previsti dal Capo II della presente legge

Art. 37

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 8 (RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DEL TITOLO ABILITATIVO, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE, DEL DIRETTORE DEI LAVORI, DEL PROGETTISTA E DEL FUNZIONARIO DELLA AZIENDA EROGATRICE DI SERVIZI PUBBLICI) DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004

Art. 8

Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista e del funzionario della azienda erogatrice di servizi pubblici

1. Il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella presente legge, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, alle prescrizioni e alle modalità esecutive stabilite dal titolo abilitativo. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente al pagamento delle sanzioni pecuniarie e alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso o che l'abuso sia stato realizzato dopo la consegna dell'immobile.
2. Le condizioni di esonero da responsabilità del direttore dei lavori e le attività del medesimo soggetto che comportano l'irrogazione di sanzioni disciplinari sono stabilite dall'[articolo 29, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001](#) .
3. Nel caso in cui il titolo abilitativo contenga dichiarazioni non veritiere del progettista necessarie ai fini del conseguimento del titolo stesso, l'amministrazione comunale ne dà notizia all'Autorità giudiziaria, *al progettista* nonché al competente Ordine professionale, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni disciplinari. [\(2\)](#)
4. Il funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione del contratto di somministrazione di servizi pubblici è soggetto alla sanzione pecuniaria prevista dall'[articolo 48 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001](#) . La sanzione è comminata dal Comune, contestualmente all'applicazione delle sanzioni amministrative per le opere abusivamente realizzate.

Art. 38

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 12 (LOTTIZZAZIONE ABUSIVA) LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004 1. DOPO IL COMMA 4 DELL'ARTICOLO 12 DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004, È AGGIUNTO IL SEGUENTE:

Art. 12

Lottizzazione abusiva

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.
3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, 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 le previsioni del Piano strutturale comunale (PSC) e del Piano operativo comunale (POC) vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte del POC, di strumenti attuativi.

“4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 4, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.”;

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.

~~6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato allo Sportello unico per l'edilizia del Comune ove è sito l'immobile. (soppresso da LR 15/2013)~~

7. Nel caso in cui lo Sportello unico per l'edilizia accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio in assenza di previsione urbanistica, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nell'articolo 8, comma 1, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune e lo Sportello unico per l'edilizia deve provvedere alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi *a spese del responsabile dell'abuso*. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 5, comma 2.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento dello Sportello unico per l'edilizia.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del Catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Art. 39

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 13 (INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ESEGUITI IN ASSENZA DEL TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI) DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004

Art. 13

Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Gli interventi di nuova costruzione eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo sono quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo stesso, ovvero 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 ed autonomamente utilizzabile.

2. Lo Sportello unico per l'edilizia, accertata l'esecuzione di interventi in assenza del titolo abilitativo richiesto, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, ~~determinate ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale n. 31 del 2002,~~ *determinate ai sensi dell'art.14 bis* ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione, indicando nel

provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma 3, nonché le eventuali servitù di passaggio.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, 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 dello Sportello unico per l'edilizia a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con interessi urbanistici o ambientali.

6. L'acquisizione prevista dal comma 3 non opera per parti di organismi edilizi non dotate di autonoma configurazione fisica e funzionale e nel caso in cui il proprietario dell'immobile non sia corresponsabile del compimento dell'abuso.

Art. 40

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 14 (INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI) DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004

Art. 14

Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia, ~~di cui alla lettera f) dell'allegato alla [legge regionale n. 31 del 2002](#), (soppresso da LR 15/2013)~~ eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico edilizi entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Fuori dai casi di cui all'articolo 10, lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consona al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili non vincolati compresi nei centri storici e negli insediamenti storici, di cui rispettivamente agli articoli A-7 e A-8 dell'allegato alla [legge regionale 24 marzo 2000, n. 20](#) (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), lo Sportello unico per l'edilizia, ai fini di provvedere sulla richiesta dell'interessato, acquisisce il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2. Qualora il parere non venga reso entro sessanta giorni dalla richiesta, lo Sportello unico per l'edilizia provvede autonomamente.

4. Qualora, ai sensi del comma 2, non si disponga la demolizione delle opere, è dovuto il contributo di costruzione di cui all'[articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002](#). (soppresso da LR 15/2013)

Art. 41

INSERIMENTO DELL'ARTICOLO 14 BIS NELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004 1. DOPO L'ARTICOLO 14 DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004 È INSERITO IL SEGUENTE:

“Art. 14 bis Variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori:

a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;

b) gli aumenti di entità superiore al 20 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 20 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 20 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;

c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 metri cubi, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;

d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 metri quadrati;

e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;

f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo.

2. Ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale in materia edilizia, le varianti al titolo originario, che presentano le caratteristiche di cui al comma 1 del presente articolo e che siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia, di cui all'articolo 9, comma 3, della medesima legge regionale in materia edilizia, possono essere attuate in corso d'opera e sono soggette alla presentazione di SCIA di fine lavori, fermo restando, nei casi di cui alle lettere e) ed f) del comma 1, la necessità di acquisire preventivamente i relativi atti abilitativi.

3. Per assicurare l'uniforme applicazione del presente articolo in tutto il territorio regionale, i Comuni, al fine dell'accertamento delle variazioni, utilizzano unicamente le nozioni, concernenti gli indici e parametri edilizi e urbanistici, stabilite dalla Regione ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000.”

NEWS: Art. 41 Inserimento dell'art. 14-bis nella legge regionale n. 23 del 2004. Variazioni essenziali. E' stata aumentata dal 10 al 20% l'entità degli scostamenti che danno luogo alla variazione essenziale

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

L'art. 41 trasferisce nella L.R. 23 del 2004 la disciplina regionale sulle variazioni essenziali, cioè sulle ipotesi di parziale difformità dell'opera realizzata dal titolo edilizio che sono equiparate, dal punto di vista sanzionatorio, agli interventi attuati in assenza o in totale difformità dal titolo stesso.

I casi di variazione essenziale sono attualmente regolati dalla L.R. n. 31 del 2002, in quanto incidono sulla disciplina delle varianti in corso d'opera, costituendo la soglia delle varianti che, prima della loro realizzazione, necessitano di un titolo edilizio integrativo dell'originario. Il progetto di legge, a seguito del venir meno di tale rilevanza delle variazioni essenziali (per effetto del notevole ampliamento dei casi di varianti in corso d'opera regolarizzabili *ex post*, descritto al paragrafo 2.7), prevede la ricollocazione della disposizione nel testo legislativo relativo alle norme sanzionatorie degli abusi edilizi. Inoltre, il progetto di legge propone due significative modifiche alla precedente disciplina delle variazioni essenziali. La prima riguarda talune soglie minime: per assumere la qualifica di variazione essenziale gli abusi edilizi devono comportare, rispetto a quanto previsto dal titolo originario, incrementi del 20% della superficie coperta, del rapporto di copertura, del perimetro, dell'altezza, dell'area di sedime, delle distanze tra edifici e dai confini (attualmente la percentuale di riferimento è del 10%); la seconda modifica riguarda la precisazione che le opere in difformità dal titolo edilizio, eseguite su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, non assumono il carattere della variazione essenziale quando si tratti di opere esentate dall'autorizzazione ambientale e quando, per esse, è acquisito l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Art. 42

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 15 (INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO) DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004

Art. 15

Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo

1. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo sono rimossi o demoliti a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.
2. Fuori dai casi di cui all'articolo 10, lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito dell'avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, e comunque non inferiore a 1000 euro, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.
3. Nei casi di cui al comma 2, è corrisposto il contributo di costruzione di cui all'[articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002](#), *(soppresso dal LR 15/2013)* qualora dovuto.

Art. 43

SOSTITUZIONE DELL'ARTICOLO 16 (ALTRI INTERVENTI EDILIZI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DAL TITOLO ABILITATIVO) DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004

“Art. 16

(Sanzioni per interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA)

1. *Fuori dai casi di cui agli articoli 13, 14 e 15 gli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'art. 21, commi 2 e 2bis, e comunque non inferiore a 1.000 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Assieme alla sanzione pecuniaria il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.*

Art. 44

INSERIMENTO DELL'ARTICOLO 16 BIS NELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004 1. DOPO L'ARTICOLO 16 DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004 È INSERITO IL SEGUENTE:

Art. 16 bis

Sanzioni per interventi di attività edilizia libera

1. Nei casi di attività edilizia libera di cui all'articolo 7, comma 4, della legge regionale in materia edilizia la mancata comunicazione di inizio lavori e la mancata trasmissione della relazione tecnica comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a 258,00 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

2. La stessa sanzione si applica in caso di difformità delle opere realizzate, rispetto alla comunicazione, qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

3. La sanzione pecuniaria di cui al comma 1 trova altresì applicazione in caso di:

a) mancata comunicazione della data di inizio dei lavori e di rimozione delle opere dirette a soddisfare esigenze contingenti, di cui all'articolo 7, comma 2, della legge regionale in materia edilizia;

b) mancata comunicazione alla struttura comunale competente in materia urbanistica del mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazione fisica di fabbricati già rurali, con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale, di cui all'articolo 7, comma 3, della legge regionale in materia edilizia.

4. Qualora gli interventi attinenti all'attività edilizia libera siano eseguiti in difformità dalla disciplina dell'attività edilizia, lo Sportello unico applica la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000,00 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Rimane ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della disciplina di settore.”.

NEWS: Precisata l'applicazione della sanzione pecuniaria per interventi eseguiti in assenza di CIL e in assenza di comunicazione per le opere temporanee e per il mutamento senza opere da abitazione rurale ad abitazione civile.

Art. 45

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 17 (ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ) DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004

Art. 17

(**modificata lett. a) del comma 3 da [art. 43 L.R. 23 dicembre 2004 n. 27](#)), in seguito sostituito comma 4 da [art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6](#))**

Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di ~~denuncia di inizio attività~~, **SCIA** o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una denuncia di inizio attività in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di

attività, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la ~~denuncia di inizio attività~~ **SCIA** in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

3. Il permesso e la ~~denuncia in sanatoria~~ **SCIA in sanatoria** nei casi previsti dai commi 1 e 2 sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

a) nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero ~~a norma dell'articolo 30 della legge regionale n. 31 del 2002, (soppresso da LR 15/2013)~~ in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro;

b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 euro;

c) nei restanti casi, di una somma, da 500 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2.

4. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere.

4 bis. L'accertamento di conformità di cui ai precedenti commi trova applicazione per i lavori realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento secondo quanto disposto dall'articolo 167, commi 4 e 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004. Sulla richiesta del permesso o della ~~denuncia di inizio attività~~ **SCIA** in sanatoria è acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per gli interventi edilizi per i quali il parere è richiesto ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale n. 31 del 2002.

Art. 46

INSERIMENTO DELL'ARTICOLO 17 BIS NELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004 1. DOPO L'ARTICOLO 17 DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004 È INSERITO IL SEGUENTE:

“ART. 17 BIS

VARIANTI IN CORSO D'OPERA A TITOLI EDILIZI RILASCIATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N. 10 DEL 1977

1. Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli) e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 17, comma 3, della presente legge. Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.”.

NEWS: La disposizione è diretta a regolarizzare, previa sanzione, le difformità parziali eseguite nel corso di esecuzione di opere edilizie autorizzate prima dell'entrata in vigore della legge 10 del 1977. Si tratta quindi di difformità parziali realizzate precedentemente alla previsione normativa delle

varianti in corso d'opera, avvenuta appunto con la citata legge 10.

È stata inoltre affrontata una questione permanentemente posta dall'intero settore edilizio negli anni scorsi: la necessità di stabilire una modalità di regolarizzazione delle varianti in corso d'opera realizzate prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1077 che (all'art. 15, undicesimo comma) ha per la prima volta consentito la presentazione di una autorizzazione a fine lavori per autorizzare le parziali difformità rispetto al titolo originario. In considerazione del legittimo affidamento maturato dai soggetti interessati dopo un così lungo periodo sulla possibilità di mantenere in essere gli edifici che presentino tali difformità, si è prevista una specifica sanzione pecuniaria pari al doppio degli oneri, ed un procedimento per la loro regolarizzazione attraverso la presentazione di apposita SCIA. Naturalmente la norma fa salvi gli effetti penali e civili dell'abuso così come prescrive l'osservanza di ogni normativa di settore e sui vincoli che eventualmente gravano sull'immobile.

Art. 47

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 18 (SANZIONI APPLICABILI PER LA MANCATA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ) DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004

Art. 18

Sanzioni applicabili per la mancata *SCIA* denuncia di inizio attività

1. La mancanza del titolo abilitativo per gli interventi che secondo la legge statale sono soggetti a ~~denuncia di inizio dell'attività~~ *SCIA*, non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'[articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001](#), *ad eccezione degli interventi eseguiti con SCIA alternativa al permesso di costruire* ~~ca.~~. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16 e 17 della presente legge.
2. La ~~denuncia di inizio di attività~~ *SCIA* spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 2.000 euro, fermo restando quanto previsto dall'articolo 8, comma 3 degli interventi eseguiti con SCIA alternativa al permesso di costruire”.

Art. 48

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 21 (SANZIONI PECUNIARIE) DELLA LEGGE REGIONALE N. 23 DEL 2004

Art. 21

Sanzioni pecuniarie

1. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge sono riscossi dal Comune e destinati:
 - a) all'anticipazione delle spese per la demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi;
 - b) al finanziamento di programmi locali per la riqualificazione urbana dei nuclei abitativi interessati dall'abusivismo edilizio;
 - c) ad incentivare lo svolgimento dell'attività di controllo, attraverso progetti finalizzati che coinvolgono il personale dipendente;
 - d) allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati alla prevenzione degli abusi anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.
2. ~~Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge, la Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare competente, stabilisce i criteri per la determinazione del valore venale degli immobili e delle opere in relazione ai valori medi riscontrati nel mercato immobiliare, tenendo conto dell'eventuale aumento del valore complessivo dell'immobile. Le Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio provvedono all'aggiornamento annuale del valore venale degli immobili per l'ambito di competenza. Fino all'approvazione della deliberazione della Giunta regionale, le sanzioni sono calcolate secondo i criteri stabiliti dal [decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001](#) ~~ca.~~, come specificato e integrato dall'[articolo 25, comma 2, lettera e\), della legge regionale 19 dicembre 2002, n. 37](#) (Disposizioni regionali in materia di espropri). *(sostituito da LR 15/2013)*~~

2. Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie connesse al valore venale di opere o di loro parti illecitamente eseguite, il Comune utilizza le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, applicando la cifra espressa nel valore minimo.

2-bis. Le Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio provvedono a determinare il valore delle opere o delle loro parti abusivamente realizzate, nei casi in cui non sono disponibili i parametri di valutazione di cui al comma 2, salvo i casi in cui i Comuni siano dotati di proprie strutture competenti in materia di stime immobiliari

NEWS: Stabilita una modalità semplificata per calcolare l'importo delle sanzioni pecuniarie collegate al valore delle opere abusive. La sanzione viene calcolata dal Comune in base alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate.

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

Come si è accennato al precedente paragrafo 1, all'**art. 48** è prevista una nuova modalità semplificata per calcolare l'importo delle sanzioni pecuniarie legate al valore venale delle opere abusive. La misura della sanzione viene definita dal Comune in relazione alle quotazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate. Tali quotazioni, facilmente reperibili nel sito web dell'Agenzia, sono distinte per Comuni e, nei principali centri, per sottozone, in considerazione delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari. Il loro utilizzo permette una quantificazione significativamente vicina ai valori reali e con modalità speditive, superando il ricorso alla stima caso per caso della Commissioni provinciali per i Valori Agricoli Medi, prevista dalla L.R. n. 23 del 2004 in via transitoria, proprio in vista della definizioni di criteri generali di riferimento.

Art. 49

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 16 (ATTI DI INDIRIZZO E COORDINAMENTO) DELLA LEGGE REGIONALE N. 20 DEL 2000

1 Il comma 3 dell' articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000 è sostituito dal seguente:

"3. La proposta degli atti di cui al comma 1 è definita dalla Regione e dagli enti locali in sede di Consiglio delle Autonomie locali (CAL) ed è approvata con deliberazione della Giunta regionale."

Art. 50

INSERIMENTO DELL'ARTICOLO 18 BIS NELLA LEGGE REGIONALE N. 20 DEL 2000

1. Dopo l'articolo 18 e la rubrica "Capo IV Semplificazione del sistema della pianificazione" della legge regionale n. 20 del 2000, è inserito il seguente:

"Art. 18 bis

Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica

1. Al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani e l'eccessiva diversificazione delle disposizioni operanti in campo urbanistico ed edilizio, le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, della Regione, delle Province, della Città metropolitana di Bologna e dei Comuni attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti, stabilite:

a) dalle leggi statali e regionali,

b) dai regolamenti,

- c) dagli atti di indirizzo e di coordinamento tecnico,
- d) dalle norme tecniche,
- e) dalle prescrizioni, indirizzi e direttive stabilite dalla pianificazione sovraordinata,
- f) da ogni altro atto normativo di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

2. Nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui al comma 1, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) nonché le norme tecniche di attuazione e la Valsat dei piani territoriali e urbanistici, coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni degli atti normativi elencati dal medesimo comma 1 attraverso richiami espressi alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione.

3. Allo scopo di consentire una agevole consultazione da parte dei cittadini delle normative vigenti che trovano diretta applicazione in tutto il territorio regionale, la Regione, le Province, la Città metropolitana di Bologna e i Comuni mettono a disposizione dei cittadini attraverso i propri siti web il testo vigente degli atti di cui al comma 1 di propria competenza.

4. La Regione individua entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente disposizione, e aggiorna periodicamente, le disposizioni che trovano uniforme e diretta applicazione su tutto il territorio regionale, attraverso appositi atti di indirizzo e coordinamento, approvati ai sensi dell'articolo 16. Le Province, la Città metropolitana di Bologna e i Comuni adeguano i propri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica a quanto previsto dai commi 1 e 2 secondo le indicazioni degli atti di indirizzo regionali, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore degli stessi. Trascorso tale termine, le normative di cui al comma 1 trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con esse incompatibili.”.

NEWS: Per semplificare, uniformare ed alleggerire gli apparati normativi dei piani e dei regolamenti è previsto il divieto di riprodurre in essi disposizioni appartenenti a fonti normative sovraordinate. Per rendere efficace la disposizione, la Regione attraverso atti di coordinamento individua le normative autoapplicative che non necessitano di recepimento. Inoltre dall'atto di coordinamento decorre un tempo di 180 giorni per l'adeguamento degli strumenti da parte degli enti locali, trascorso il quale l'atto di coordinamento prevale sulle diverse disposizioni di piano o di regolamento.

NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

In particolare, l'art. 50 prescrive che le norme tecniche di attuazione dei piani non devono riprodurre, in tutto o in parte, le disposizioni contenute in leggi statali e regionali, in regolamenti, in atti di indirizzo e di coordinamento tecnico, in norme tecniche, in piani sovraordinati, e in altri atti normativi di settore.

Al fine di rendere effettiva questa previsione, la Regione nell'esercizio della funzione di indirizzo e coordinamento tecnico, individua le suddette normative che risultano autoapplicative e che non necessitano di recepimento, integrazione o specificazione nei piani territoriali ed urbanistici e nei regolamenti urbanistici ed edilizi. A seguito dell'emanazione di tale atto di indirizzo e coordinamento (entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge) gli enti locali sono tenuti ad adeguare i rispettivi strumenti entro l'ulteriore termine di 180 giorni, scaduto il quale si prevede la automatica caducazione delle previsioni di piano che presentano dette caratteristiche.

Art. 51

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 19 (CARTA UNICA DEL TERRITORIO) DELLA LEGGE REGIONALE N. 20 DEL 2000

1. La rubrica dell'articolo 19 della legge regionale n. 20 del 2000, è sostituita dalla seguente: "Carta unica del territorio e tavola dei vincoli".

2. Dopo il comma 3 dell'articolo 19 della legge regionale n. 20 del 2000, sono inseriti i seguenti:

"3 bis. Allo scopo di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio e, conseguentemente, semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica della conformità degli interventi di trasformazione progettati, i Comuni si dotano di un apposito strumento conoscitivo, denominato "Tavola dei vincoli", nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un apposito elaborato, denominato "Scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva.

3-ter. La Tavola dei vincoli costituisce, a pena di illegittimità, elaborato costitutivo del PSC e relative varianti, nonché del POC, del RUE, del PUA e relative varianti, limitatamente agli ambiti territoriali cui si riferiscono le loro previsioni. Nelle more dell'approvazione degli strumenti urbanistici comunali, la Tavola dei vincoli può essere approvata e aggiornata attraverso apposite deliberazioni del Consiglio comunale meramente ricognitive, non costituenti varianti alla pianificazione vigente. Tali deliberazioni accertano altresì quali previsioni degli strumenti urbanistici comunali e atti attuativi delle stesse hanno cessato di avere efficacia, in quanto incompatibili con le leggi, i piani sovraordinati e gli atti sopravvenuti che hanno disposto i vincoli e le prescrizioni immediatamente operanti nel territorio comunale.

3-quater. Il parere di legittimità e regolarità amministrativa dell'atto di approvazione di ciascuno strumento urbanistico attesta, tra l'altro, che il piano è conforme a quanto stabilito dal comma 3-ter primo periodo.

3-quinquies. Nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato.

3-sexies. La Regione con apposito atto di indirizzo emanato ai sensi dell'articolo 16, stabilisce gli standard tecnici e le modalità di rappresentazione e descrizioni dei vincoli e prescrizioni, allo scopo di assicurare l'uniforme applicazione del presente comma in tutto il territorio regionale e di agevolare e rendere più celere l'interpretazione e l'interpolazione dei dati e informazioni contenuti nella tavola e nella scheda dei vincoli. Al fine di favorire la predisposizione di tali elaborati, la Regione, in collaborazione con le amministrazioni statali competenti e d'intesa con le Province, provvede con apposita delibera ricognitiva ad individuare e, aggiornare periodicamente e mettere a disposizione dei Comuni con sistemi telematici la raccolta dei vincoli di natura ambientale, paesaggistica e storico testimoniale che gravano sul territorio regionale e alla raccolta e messa a disposizione dei dati conoscitivi e valutativi del territorio interessato da ciascun vincolo."

Art. 52

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 16 (DESTINAZIONE D'USO DELLE SEDI E DEI LOCALI ASSOCIATIVI)
DELLA LEGGE REGIONALE N. 34 DEL 2002

1. Il comma 2 dell'articolo 16 della legge regionale 9 dicembre 2002, n. 34 (Norme per la valorizzazione delle associazioni di promozione sociale. abrogazione della legge regionale 7 marzo 1995, n. 10 (Norme per la promozione e la valorizzazione dell'associazionismo)) è sostituito dal seguente:

“2. L'insediamento delle associazioni è subordinato alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari esistenti e il pagamento del contributo di costruzione ed è attuato, in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo.”.

NEWS: apporta una modifica alla legge regionale n. 34 del 2002 sulle Associazioni di Promozione Sociale (ASP), al fine di precisare gli effetti del principio stabilito dalla vigente normativa statale e regionale, secondo cui la sede e i locali in cui le ASP svolgono la propria attività sono considerati compatibili con qualsiasi zona urbanistica e con qualunque destinazione d'uso.

Art. 53

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 4 (AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME SULLA PROCEDURA DI V.I.A.)
DELLA LEGGE REGIONALE N. 9 DEL 1999

1. Il comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 18 maggio 1999, n. 9 (Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale) è sostituito dal seguente:

“1. Sono assoggettati alla procedura di V.I.A., ai sensi del Titolo III:

a) i progetti di nuova realizzazione elencati negli Allegati A.1, A.2 e A.3;

b) i progetti di nuova realizzazione elencati negli Allegati B.1, B.2 e B.3 che ricadono, anche parzialmente, all'interno delle seguenti aree individuate al punto 2 dell'allegato D:

1) zone umide;

2) zone costiere;

3) zone montuose e forestali;

4) aree naturali protette, comprese le aree contigue, definite ai sensi della vigente normativa;

5) zone classificate o protette dalla vigente legislazione; aree designate SIC (Siti di importanza comunitaria) in base alla direttiva 92/43/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche e aree designate ZPS (Zone di protezione speciale) in base alla direttiva 79/409/CEE del Consiglio, del 2 aprile 1979, relativa alla conservazione degli uccelli selvatici;

6) zone nelle quali gli standard di qualità ambientale della legislazione comunitaria sono già stati superati;

- 7) zone a forte densità demografica;
- 8) zone di importanza storica, culturale e archeologica;
- 9) aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle acque pubbliche;
- c) i progetti di nuova realizzazione elencati negli Allegati B.1, B.2 e B.3 qualora lo richieda l'esito della procedura di verifica (screening) di cui al Titolo II;
- d) i progetti elencati negli Allegati B.1, B.2 e B.3 qualora essi siano realizzati in ambiti territoriali in cui entro un raggio di un chilometro per i progetti puntuali o entro una fascia di un chilometro per i progetti lineari siano localizzati interventi, già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, appartenenti alla medesima tipologia progettuale;
- e) i progetti rientranti nel campo di applicazione del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose);
- f) qualora il proponente valuti che lo richiedano le caratteristiche dell'impatto potenziale ai sensi del punto 3 dell'Allegato D.”.

NEWS

Altra tematica di ordine generale esaminata in sede di Commissione consiliare, e per la quale si è ritenuto assolutamente urgente intervenire nell'ambito del provvedimento in esame, attiene alla modifica della legge regionale in materia di valutazione di impatto ambientale (recentemente aggiornata con la L.R. n. 3 del 2012) per renderla conforme ai principi affermati dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 93 del 2013. Con tale pronuncia la Consulta ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di talune previsioni della omologa legge della Regione Marche, per contrasto con la Direttiva Comunitaria 2011/92/CE, nonostante che tale legge regionale risulti conforme al testo unico ambientale di cui al D.Lgs. n. 152 del 2006. In particolare la Corte ha affermato che poiché la normativa delle Marche non contempla tutti i criteri previsti dalla Direttiva per l'effettuazione della valutazione di impatto ambientale la stessa è incostituzionale in quanto detti criteri sono di diretta applicazione. Da ciò l'obbligo anche per la Regione Emilia-Romagna di dare immediata applicazione alla normativa comunitaria.

Art. 54

MODIFICHE ALL'ARTICOLO 4 TER (SOGLIE DIMENSIONALI) DELLA LEGGE REGIONALE N. 9 DEL 1999

1. IL COMMA 1 DELL'ARTICOLO 4 TER DELLA LEGGE REGIONALE N. 9 DEL 1999, È SOSTITUITO DAL SEGUENTE:

“1. Le soglie dimensionali definite ai sensi della presente legge sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui i progetti ricadono all'interno delle aree di cui all' articolo 4, comma 1, lett. b).”.

TITOLO V

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 55

Misure per favorire la ripresa economica

1. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 15 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 16 (Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012), i termini di validità dei titoli edilizi in essere alla data di entrata in vigore della presente legge sono prorogati secondo i termini di cui ai commi seguenti.

2. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati entro la data di pubblicazione della presente legge o già prorogati entro la medesima data, sono prorogati di due anni.

3. La proroga dei termini di cui al comma 2 si applica anche alle DIA e alle SCIA presentate alla data di entrata in vigore della presente legge.

4. La proroga di cui al presente articolo non si applica nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 19, comma 6.

~~5. I fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, esistenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, possono essere frazionati in più unità autonome produttive, nell'ambito dei procedimenti di cui agli articoli 5 e 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, attraverso la presentazione di apposita SCIA. Il frazionamento può essere attuato in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi stabiliti dalla pianificazione urbanistica vigente, nel rispetto degli usi dichiarati compatibili dai medesimi piani e della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge. [comma sostituito da art.52 L.R.28/2013]~~

"5. I fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, esistenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, ad esclusione delle strutture ricettive alberghiere, possono essere frazionati in più unità autonome produttive, nell'ambito dei procedimenti di cui agli articoli 5 e 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, attraverso la presentazione di apposita SCIA. Il frazionamento può essere attuato in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi stabiliti dalla pianificazione urbanistica vigente, nel rispetto degli usi dichiarati compatibili dai medesimi piani e della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge."

NEWS Sono prorogati per legge i termini di inizio e di fine lavori dei titoli edilizi in corso di validità alla data di entrata in vigore della medesima disposizione (31.7.2013). Agevolati anche i frazionamenti delle unità immobiliari adibite ad attività d'impresa, che sono attuati in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi definiti dagli strumenti urbanistici.

In considerazione della rilevante crisi economica del settore edilizio anche nella nostra regione sono state esaminate le possibili misure per incentivare in particolare il frazionamento degli edifici destinati allo svolgimento di attività produttive, in considerazione del fatto che tali processi possono consentire la prosecuzione dell'attività in essere con l'utilizzo di locali di ridotte dimensioni e dunque a minori costi e, nel contempo, l'insediamento di nuove attività produttive. A tale scopo, è consentito il frazionamento dei fabbricati produttivi, superando eventuali limiti numerici e dimensionali previsti dalla pianificazione urbanistica, approvata in fasi economiche e con sistemi produttivi ormai superati.

Art. 56

SEMPLIFICAZIONE DELLA PUBBLICAZIONE DEGLI AVVISI RELATIVI AI PROCEDIMENTI IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Gli obblighi di pubblicazione di avvisi sulla stampa quotidiana, previsti dalle normeregionali sui procedimenti di pianificazione urbanistica e territoriale, sui procedimenti espropriativi e sui procedimenti di localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, si intendono assolti con la pubblicazione degli avvisi nei siti informatici delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati.

2. Resta ferma la possibilità di effettuare in via integrativa la pubblicità sui quotidiani, a scopo di maggiore diffusione informativa.

Art. 57

Procedimenti in corso e norme transitorie

1. I procedimenti relativi all'attività edilizia, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, sono conclusi ed i relativi provvedimenti acquistano efficacia secondo le disposizioni delle leggi regionali previgenti, fatta salva la facoltà per gli interessati di riavviare il procedimento nell'osservanza della presente legge. Si intendono in corso i procedimenti per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge:

a) sia stata presentata la domanda per il rilascio del permesso di costruire;

b) sia stata presentata al Comune la DIA o la SCIA;

c) sia stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.

2. Le sanzioni previste dalla presente legge si applicano agli illeciti commessi in data successiva alla sua entrata in vigore.

3. Fatti salvi i procedimenti in corso, dalla data di entrata in vigore della presente legge, cessano di avere efficacia le deliberazioni con cui i Comuni hanno sottoposto a permesso di costruire gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e i mutamenti d'uso senza opere, ai sensi del previgente articolo 8, comma 2, della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia).

4. In fase di prima applicazione, l'articolo 12, comma 2, della presente legge si applica per le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 (Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002). Il termine per il recepimento, previsto dalla medesima disposizione, decorre dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT) della presente legge. Decorso inutilmente tale termine, per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti, i Comuni approvano, con deliberazione del Consiglio comunale, coefficienti e altri parametri che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale.

Art. 58

Adeguamento del regolamento edilizio comunale

1. Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione alle disposizioni della legge regionale n. 20 del 2000, i Comuni possono apportare modifiche al regolamento edilizio, al fine di adeguarlo alla legislazione nazionale e regionale vigente.

2. Le modifiche di cui al comma 1 sono approvate dal Comune secondo le modalità previste per i regolamenti comunali.

Art. 59

Abrogazioni

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogati:

a) i Titoli I, II, III, IV, V, VI, VII della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 e gli articoli 38, 39, 40, i commi 4 e 5 dell'articolo 43, i commi 4, 5 e 6 dell'articolo 46, gli articoli 47 e 48 della medesima legge regionale;

b) la lettera h bis) del primo comma dell'articolo 19 della legge regionale 4 maggio 1982, n. 19 (Norme per l'esercizio delle funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, veterinaria e farmaceutica).

2. Dalla data di entrata in vigore della presente legge cessano di avere efficacia le seguenti deliberazioni della Giunta regionale:

a) deliberazione della Giunta regionale 28 febbraio 1995, n. 593 (Approvazione dello schema di Regolamento edilizio tipo (Art. 2 legge regionale 26 aprile 1990, n. 33 e successive modificazioni ed integrazioni));

b) deliberazione della Giunta regionale 22 febbraio 2000, n. 268 (Schema di Regolamento edilizio tipo – aggiornamento dei requisiti cogenti (Allegato A) e della parte quinta, ai sensi comma 2, art. 2, L.R. n. 33/90);

c) deliberazione della Giunta regionale 16 gennaio 2001, n. 21 (Requisiti volontari per le opere edilizie. Modifica e integrazione dei requisiti raccomandati di cui all'allegato b) al vigente Regolamento edilizio tipo (delibera G.R. n. 593/95)).

Art. 60

Disapplicazione di norme statali

1. A seguito dell'entrata in vigore della presente legge non trova diretta applicazione nel territorio regionale la disciplina di dettaglio prevista dalle disposizioni legislative e regolamentari statali della Parte I, Titoli I, II e III, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

Art. 61

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il sessantesimo giorno successivo alla data della sua pubblicazione sul BURERT, ad eccezione dell'articolo 55 che entra in vigore il giorno successivo alla medesima data di pubblicazione.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Emilia-Romagna.

ALLEGATO (articolo 9, comma 1)

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Ai fini della presente legge, si intendono per:

- a) **"Interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **"Interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) **"Restauro scientifico"**, gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

c.2) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

- d) **"Interventi di restauro e risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono 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;

- e) **"Ripristino tipologico"**, gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

Il tipo di intervento prevede:

e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Definizione della L.R.15/2013

f) **"Interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Definizione del DPR 380/2001

"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013)

"Interventi di nuova costruzione", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
- g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

Definizione della L.R.15/2013

g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

Definizione del DPR 380/2001

l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il

soggiorno dei turisti;

(punto così modificato dall'art. 41, comma 4, legge n. 98 del 2013)

- g) g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- h) "**Interventi di ristrutturazione urbanistica**", gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- i) "**Demolizione**", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne;
- l) "**Recupero e risanamento delle aree libere**", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità;
- m) "**Significativi movimenti di terra**", i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.