

ASSESSORATO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE,  
URBANISTICA. RIQUALIFICAZIONE URBANA.  
RETI DI INFRASTRUTTURE MATERIALI E IMMATERIALI.  
MOBILITÀ, LOGISTICA E TRASPORTI

L'ASSESSORE

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA

PG.2014. 0442803  
del 21/11/2014



Ai Sindaci dell'Emilia-Romagna

Agli Ordini e Collegi professionali

Alle Associazioni economiche e sociali

LORO SEDI

**Oggetto: indicazioni applicative conseguenti all'entrata in vigore del decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014.**

Gli articoli 17 e 25 del decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014 (di seguito denominato "DL convertito") hanno introdotto **dal 12 novembre 2014** numerose modifiche al D.P.R. 380/2001 e alla legge n. 241 del 1990.

Le modifiche al T.U. edilizia, in particolare, sono state assunte dal legislatore statale con il dichiarato obiettivo di semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, ma anche di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riduzione del consumo dei suoli, per assicurare processi di sviluppo sostenibile.

Tali disposizioni non solo comportano significative innovazioni alla disciplina edilizia e urbanistica statale ma si ritiene che incidano direttamente sull'ordinamento regionale in materia.

Numerose norme regionali infatti si debbono considerare superate e sostituite ovvero integrate da quanto disposto dal DL convertito, che contiene disposizioni legislative di dettaglio che innovano i principi fondamentali della materia edilizia e che, in quanto tali, prevalgono direttamente sulla normativa regionale antecedente e sono immediatamente operative.

Allo scopo di promuovere una applicazione uniforme di tali innovazioni normative, secondo gli obiettivi di semplificazione della disciplina edilizia, perseguiti dalla L.R. n. 15 del 2013, la circolare allegata intende fornire agli operatori pubblici e privati del settore edilizio prime indicazioni interpretative del testo statale e una ricostruzione degli effetti che la sua entrata in



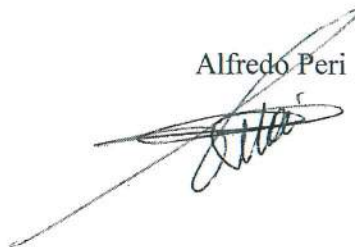
vigore comporta sull'ordinamento regionale. In particolare, la circolare allegata contiene una sintetica illustrazione dei contenuti delle disposizioni del DL convertito in materia edilizia e, evidenziata in azzurro, una prima ricostruzione dei principali effetti sulle leggi regionali n. 15 del 2013 e n. 23 del 2004 (di seguito denominate, rispettivamente, "L.R. n. 15" e "L.R. n. 23").

Inoltre, al solo scopo di facilitare l'attività interpretativa, è stato predisposto, nella seconda parte della presente circolare, un elaborato che evidenzia la disciplina edilizia vigente nella nostra regione. A Tale scopo è stato riprodotto il testo delle disposizioni della L.R. 15 e della L.R. 23 interessate da dette innovazioni statali, con evidenziate le previsioni da considerare superate a seguito dell'entrata in vigore del DL convertito e le disposizione di quest'ultimo che trovano diretta e immediata applicazione, ad integrazione o in sostituzione, del testo regionale.

Cordiali saluti.

All. c.s.

Alfredo Peri





## Parte I:

### LE MODIFICHE ALLA NORMATIVA IN MATERIA EDILIZIA APPORTATE DAL DECRETO LEGGE N. 133 DEL 2014 (convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014)

<b>1 MANUTENZIONE STRAORDINARIA:</b>	Un primo pacchetto di modifiche riguarda la definizione di manutenzione straordinaria e la disciplina procedurale e sostanziale da applicare a tale tipologia di interventi.
<b>1.1. la nuova definizione della manutenzione straordinaria</b>	La modifica della definizione di manutenzione straordinaria comporta un significativo ampliamento degli interventi che ad essa sono riferibili. Tali interventi, di converso, non rientrano più nella ristrutturazione edilizia, cui in precedenza appartenevano.
<b>i limiti:</b> - <b>la modifica della volumetria complessiva e</b> - <b>il mutamento di destinazione d'uso</b>	Nella nuova definizione, gli interventi di manutenzione straordinaria, ("le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici") non possono alterare <b>la volumetria complessiva degli edifici</b> ; mentre in precedenza non poteva modificare neppure il numero, il volume e le superfici delle singole unità immobiliari.  Rimane fermo il divieto di operare, assieme ad un intervento di manutenzione straordinaria, il <b>cambio della destinazione d'uso</b> dell'immobile oggetto di intervento.
<b>la M.S. comprende:</b> - <b>Frazionamento e accorpamento</b> - <b>Variazione delle superfici delle singole unità immobiliari</b>	Per fugare ogni dubbio, viene altresì precisato, sempre nell'ambito della definizione in questione, che sono ricompresi tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli consistenti nel <b>frazionamento o accorpamento</b> delle unità immobiliari con esecuzione di opere, <b>anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.</b>
Modifica lettera b) dell'Allegato alla L.R. n. 15	La nuova definizione della manutenzione straordinaria, che sostituisce di fatto quella prevista dall'Allegato alla L.R. n. 15 (che riproduceva l'identico testo statale previgente), è dunque la seguente:  "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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;".
<b>1.2. Interventi di M.S. realizzabili con CIL asseverata</b>	Connessa alle modifiche indicate è quella all'art. 6 del DPR n. 380 del 2001 con la quale si interviene sulle caratteristiche degli interventi di manutenzione straordinaria che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, quindi semplicemente previa CIL asseverata.  Rispetto al testo previgente dell'art. 6, comma 2, lettera a) del T.U. edilizia, rimane infatti la sola condizione che <b>l'intervento non deve riguardare le parti strutturali dell'edificio.</b> (Nel testo previgente, per realizzare l'intervento



	<p><i>semplicemente con la comunicazione di inizio lavori (CIL) erano richieste le seguenti condizioni, cui la norma non fa più riferimento in conseguenza della modifica: l'intervento non comporti aumento del numero delle unità immobiliari; l'intervento non implichi incremento dei parametri urbanistici)</i></p>
<p>Modifica all'art. 7, comma 4, lett. a), L.R. n. 15 e alla DGR n. 75 del 2014</p>	<p>Tale modifica prevale sulle previsioni regionali per le parti che avevano unicamente l'obiettivo di sviluppare e chiarire gli ulteriori limiti previsti dal testo statale ora abrogato, di modo che l'art. 7, comma 4, lettera a), della L.R. n. 15 si può considerare così modificato:</p> <p>"a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora 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;"</p> <p>Inoltre, dall'ammissibilità di un frazionamento e accorpamento connesso a opere che presentano le caratteristiche della manutenzione straordinaria, deriva la modifica del paragrafo 3 dell'atto di coordinamento tecnico regionale 27 gennaio 2014, n. 75, laddove specificava che tale tipologia di frazionamento era soggetta a SCIA. A seguito della innovazione normativa in esame, <b>gli interventi di cui all'art. 32, comma 1, lettera g) della L.R. n. 15 del 2013 si qualificano senz'altro di manutenzione straordinaria e sono soggetti a CIL asseverata.</b></p>
<p><b>1.3. Onerosità della manutenzione straordinaria</b></p>	<p>Il nuovo testo dell'art. 17, comma 4, del T.U. edilizia prevede che gli interventi di manutenzione straordinaria effettuabili semplicemente previa CIL asseverata siano sottoposti a contributo di costruzione, commisurato alle sole opere di urbanizzazione, e dunque <b>ai soli oneri di urbanizzazione, qualora comportino aumento del carico urbanistico e dall'intervento derivi un aumento della superficie calpestabile.</b></p>
<p>Integrazione dell'art. 32, comma 1, lettera a) della L.R. n. 15</p>	<p>Pertanto, pare di poter desumere dalla difficile interpretazione del testo normativo statale, che comunque prevale sulle precedenti previsioni regionali, che <b>gli interventi di manutenzione straordinaria soggetti a CIL asseverata siano onerosi, nel caso in cui comportino aumento del carico urbanistico e prevedano anche l'aumento della superficie calpestabile.</b> In tale ipotesi, dunque, si dovrà pagare la quota degli oneri di urbanizzazione corrispondente all'aumento della superficie calpestabile rispetto a quella dell'edificio originario.</p> <p>Di conseguenza, <b>la particolare forma di frazionamento individuata dall'art. 32, comma 1, lettera g), della L.R. n. 15 del 2013 (e disciplinata dalla D.G.R. 27 gennaio 2014 n. 75) continua ad essere esonerata dal contributo di costruzione</b> (dal momento che tra i suoi requisiti vi è il non aumento della superficie utile delle unità immobiliari).</p> <p>Sono viceversa assoggettati a detto contributo gli interventi di manutenzione straordinaria soggetti a CIL asseverata, che prevedano <b>la realizzazione di soppalchi</b>; ma non quelli che prevedano il <b>passaggio di locali o parti di essi da superfici accessoria a superficie utile, in quanto ciò non comporta aumento della superficie calpestabile</b></p> <p>Si può inoltre ritenere che gli interventi di manutenzione straordinaria c.d. pesante (soggetti cioè a SCIA in quanto interessano le strutture dell'edificio) <b>siano soggetti agli oneri di urbanizzazione ove comportino la realizzazione di solai che aumentino la superficie calpestabile</b> dell'unità immobiliare o dell'edificio oggetto dell'intervento.</p> <p>Si sottolinea infine che <b>la manutenzione straordinaria è soggetta a verifica della presenza delle dotazioni richieste dagli strumenti urbanistici, in tutti i casi in cui comporti aumento del carico urbanistico</b>, a causa di un frazionamento ovvero dell'aumento della superficie utile (sia essa gratuita o</p>



	onerosa in ragione dell'ulteriore requisito stabilito dal DL convertito).
<b>2. MODIFICA ALLA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>	<p>Si può inoltre ritenere che interventi che ora sono ricompresi nella categoria di intervento "manutenzione straordinaria", in precedenza erano assimilati alla <b>ristrutturazione edilizia</b>, che pertanto d'ora in poi <b>non comprende più</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli interventi di <b>manutenzione straordinaria e le opere interne che comportino anche</b>:</li> <li>• <b>frazionamento</b> e di <b>accorpamento</b> delle unità immobiliari;</li> <li>• <b>aumento delle unità immobiliari</b>,</li> <li>• <b>modifica della sagoma</b>,</li> <li>• <b>modifica del volume e della superficie</b> delle singole unità immobiliari</li> </ul>
<b>2.1. Modifica della c.d. "ristrutturazione pesante"</b>	<p>Alle modifiche citate si accompagna quella all'art. 10, comma 1, lett. c), del T.U. edilizia secondo cui non è più richiesto dall'ordinamento statale il permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano <b>aumento del numero delle unità immobiliari e modifiche delle superfici</b>. In base al nuovo disposto il permesso di costruire rimane prescritto per gli interventi di ristrutturazione che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, se vi è una <b>modifica della volumetria complessiva degli edifici</b>, oltre che (come già contemplato dal testo previgente) <b>modifica dei prospetti, mutamento della destinazione d'uso nei centri storici e modificazioni della sagome di immobili sottoposti a vincoli paesaggistici e storico artistici, ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004.</b></p>
Modifica lettera f) dell'Allegato alla L.R. n. 15	<p>Il terzo capoverso della definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia indicata nella lettera f) dell'Allegato alla L.R. n. 15, riproduce fedelmente la nozione previgente di dette ristrutturazioni pesanti, di cui all'art. 10, comma 1 lettera c) del DPR n. 380 del 2001, specificando che "gli interventi di ristrutturazione edilizia ricomprendono altresì" tali tipologie di intervento. Pertanto, la modifica apportata dal DL convertito trova diretta applicazione, modificando la formulazione ivi riportata.</p>
Modifica della rilevanza penale di tali interventi	<p>Come è noto, nella nostra Regione <b>tutti gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a Scia</b>, secondo quanto disposto dall'art. 13, comma 1, lettera d), della L.R. n. 15. La nostra Regione si è avvalsa infatti (come aveva già fatto la L.R. n. 31 del 2002) del principio di semplificazione procedurale di cui all'art. 22, comma 4, del DPR n. 380 del 2001, per il quale la legge regionale può sottoporre a Scia interventi edilizi sottoposti dall'art. 10 del medesimo T.U. edilizia a permesso di costruire, rimanendo fermo che in tali casi di semplificazione procedurale, in presenza di interventi abusivi, permane la rilevanza penale dell'illecito.</p> <p><b>Pertanto, la riduzione dei casi della c.d. ristrutturazione pesante, nella nostra regione non comporta modifiche circa il titolo abilitativo richiesto e assume rilievo unicamente perché viene meno la rilevanza penale degli interventi sopra elencati</b> che non sono più sottoposti al regime sostanziale del permesso di costruire, ove siano realizzati abusivamente (in assenza o difformità dal titolo edilizio e in violazione della disciplina edilizia ed urbanistica), in quanto per essi non trovano più applicazione le sanzioni penali di cui all'art. 44 del DPR n. 380 del 2001.</p> <p><b>In sintesi, nella nostra regione, l'unico effetto della previsione del DPR n. 380 del 2001, che non considera più soggetta a permesso di costruire la ristrutturazione con aumento di unità immobiliari o con modifiche delle superfici, è che detti interventi sono stati depenalizzati e rimangono sottoposti unicamente alle sanzioni amministrative previste dalla L.R. n. 23 del 2004.</b></p>
<b>3. DISCIPLINA DELLA</b>	



<b>ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA E DELLA CIL ASSEVERATA</b>	
<b>3.1. Installazione di pompe di calore con potenza inferiore a 12kW</b>	In sede di conversione del decreto legge n. 133 è stato incluso tra <b>gli interventi di manutenzione ordinaria eseguibili senza titolo abilitativo, l'installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12kW.</b>
Modifica art. 7, comma 1, lettera a), L.R. n. 15	Tale modifica comporta sostanzialmente l'integrazione della nozione stessa di manutenzione ordinaria. Inoltre risulta integrato il testo dell'art. 7, comma 1, lettera a), della L.R. n. 15 che qualifica tutte le opere rientranti in tale categoria di intervento come attività edilizia libera non soggetta ad alcun titolo abilitativo edilizio.
<b>3.2. Modifiche interne sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa</b>	Relativamente alle modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, l'art. 6, comma 2, lettera e-bis), del T.U. edilizia chiarisce ora che le stesse possono essere eseguite previa CIL asseverata, <b>solo se gli interventi non riguardino le parti strutturali.</b>
Modifica art. 7, comma 4, lettera c), L.R. n. 15	Questo nuovo requisito (necessario per consentire la realizzazione con CIL asseverata delle modifiche interne sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa) integra quanto previsto dall'art. 7, comma 4, lettera c), della L.R. n. 15.
<b>3.3. Asseverazioni allegata alla CIL (art. 6, comma 4, DPR n. 380/2001</b>	Connessa alle suesposte modifiche degli interventi effettuabili con CIL asseverata, (per i quali è stato ribadito che non devono riguardare le parti strutturali), è la nuova previsione dell'art. 6, comma 4, del T.U. edilizia che aggiunge, <b>tra le asseverazioni richieste al tecnico abilitato, proprio quella di attestare che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.</b> Con la modifica ora illustrata si precisa altresì che il tecnico che assevera la CIL deve attestare anche la <b>compatibilità dell'intervento con la normativa sismica e sul rendimento energetico nell'edilizia.</b>
<b>3.4. Soppressione dell'obbligo di allegare una relazione tecnica illustrativa dell'intervento</b>	Nel testo sono previste altre modifiche della normativa relativa alla documentazione di corredo della CIL. Rispetto alla normativa previgente, viene infatti eliminato l'obbligo di presentare all'amministrazione "una relazione tecnica provvista di data certa". Viene altresì eliminata la possibilità, limitata alle opere all'interno dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, di trasmettere le dichiarazioni di conformità da parte di una Agenzia per le imprese.
Modifiche del modulo "7 Modulo CIL asseverata"	Le sottolineature circa i contenuti dell'asseverazione del tecnico abilitato, così come la soppressione della necessità di una relazione tecnica asseverata, (sostituita dalla "asseverazione" della comunicazione), non comportano modifiche della legge regionale ma solo del modulo "7 modulo CIL", con la <b>soppressione della relazione tecnica, descrittiva dell'intervento</b> , dall'elenco della documentazione che deve essere obbligatoriamente allegata alla comunicazione di inizio lavori asseverata.
<b>3.5. Soppressione del potere regionale di modifica della disciplina della relazione tecnica</b>	Da segnalare, inoltre, l'eliminazione delle disposizioni contenute nelle lettere b) e c) del comma 6 dell'art. 6 del T.U. edilizia (che consentivano alle Regioni di ampliare i casi in cui fosse richiesta una relazione tecnica e di specificarne i contenuti), sostituite con una disposizione che si limita a demandare alle leggi regionali la disciplina delle modalità di effettuazione dei controlli. Tale disposizione non comporta effetti sulla L.R. n. 15, in quanto il legislatore regionale non aveva esercitato tale potestà regolativa.
<b>3.6. Aggiornamento</b>	Particolarmente problematica appare la modifica introdotta dal numero 3) della



<p>catastale</p> <p>=D</p>	<p>lettera c), dell'art. 17 del DL convertito che parrebbe svincolare il soggetto interessato dall'obbligo di provvedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale: la nuova disposizione impone infatti all'amministrazione comunale di provvedere al tempestivo inoltro della CIL integrata dalla comunicazione di fine lavori all'Agenzia delle entrate (nuovo testo del comma 5 dell'art. 6 del T.U. edilizia).</p> <p>Appare evidente tuttavia l'impraticabilità di tale nuova previsione, fin tanto che non saranno modificate le procedure di presentazione delle dichiarazioni per l'iscrizione o aggiornamento catastale e le informazioni ed elaborati richiesti dalla amministrazione del catasto.</p>
<p>Modifica del modulo "8 fine lavori CIL"</p>	<p>Pertanto si ritiene che sia opportuno nella modulistica edilizia unificata continuare a richiedere agli operatori l'assolvimento degli obblighi di accatastamento, secondo le modalità attualmente disposte dall'amministrazione del Catasto, dovendosi però provvedere, in ottemperanza alla nuova previsione del comma 5 dell'art. 6 del DPR n. 380 del 2001 anche all'invio a detta amministrazione di copia della CIL asseverata e della comunicazione di fine lavori.</p>
<p><b>3.7. Sanzione pecuniaria in caso di mancata presentazione della CIL</b></p>	<p>In sede di conversione del decreto legge è stato modificato il comma 7 dell'art. 6 del DPR n. 380 del 2001, elevando <b>da 258 a 1.000 euro</b> la sanzione pecuniaria per la mancata presentazione della CIL della CIL asseverata.</p>
<p>Modifica art. 16-bis, commi 1, 2 e 3, L.R. n. 23</p>	<p>Tale innalzamento della sanzione amministrativa per la mancata presentazione delle CIL e delle CIL asseverate e per la presentazione della CIL dopo l'avvio dei lavori (che comporta il pagamento della sanzione ridotta fino ad un terzo, e dunque ora di € 333) opera anche nella nostra regione, nei casi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 16- bis della L.R. n. 23 del 2004.</p>
<p><b>4. CONTROLLI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</b></p>	<p>Il <b>comma 2-bis</b> dell'art. 17 del DL convertito prevede che le regioni a statuto ordinario emanino norme per la disciplina relativa all'effettuazione dei controlli sull'attività edilizia libera entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge di conversione.</p> <p>La disposizione, nel prevedere una potestà legislativa delle Regioni, non incide direttamente sulla disciplina procedurale da applicare per tali interventi.</p>
<p><b>5. INTERVENTI DI CONSERVAZIONE</b></p>	<p>Il nuovo art. 3-bis del T.U. edilizia introduce la definizione di "interventi di conservazione". Si tratta in realtà di una nuova disposizione urbanistica, secondo cui la strumentazione urbanistica comunale individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione e che, in tal caso, l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione. La norma dispone altresì che, nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi "conservativi" (ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario). La norma non chiarisce tuttavia quali siano tali interventi conservativi. <b>In sede di conversione del decreto è stato solo precisato che</b> le citate forme di compensazione devono incidere sull'area interessata e non implicare aumenti della superficie coperta.</p>
	<p>Si può ritenere che la norma trovi diretta applicazione nella nostra regione, ma non essendo possibile delinearne la sua precisa collocazione sistematica (ambito di applicazione, specifici requisiti, ecc.) non si ritiene che comporti effetti sulla disciplina regionale vigente, ma comporti solo l'effetto di abilitare la pianificazione ad assumere piani attuativi aventi le caratteristiche sommariamente descritte dal testo statale, per i quali trovi applicazione la disciplina appena richiamata.</p>
<p><b>6. PROCEDIMENTO</b></p>	<p>L'art. 25 del DL convertito introduce significative modifiche alla disciplina della</p>



<p><b>DELLA SCIA</b></p>	<p>SCIA di cui all'art. 19 della legge 241 del 1990, quale istituto generale di semplificazione del procedimento amministrativo, che però trovano applicazione nel campo edilizio, (per effetto del decreto legge 78 del 2010 (convertito con modifiche dalla Legge n. 122 del 2010), che ha sostituito la SCIA alla DIA ordinaria, e completata dall'art. 17 del medesimo DL convertito, laddove con le modifiche introdotte dal comma 1, lettere l) ed m) ha espressamente introdotto nel testo unico dell'edilizia il riferimento testuale a questo nuovo titolo abilitativo nella rubrica del Capo II, Titolo II, Parte I e nell'art. 22 del T.U. edilizia).</p> <p>Il DL convertito precisa che il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, può essere esercitato "nei soli casi di cui al comma 4". Pertanto, scaduti i termini per i controlli (ordinari) sulla SCIA presentata, l'amministrazione competente può intervenire in via di revoca o autoannullamento (di cui rispettivamente agli articoli 21-quinquies e 21-nonies della stessa legge n. 241 del 1990) <i>"solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente."</i></p> <p>Sono inoltre stati modificati i requisiti e presupposti nei quali gli atti di autotutela possono esplicarsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>la revoca</b> può ora essere disposta "per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto <b>non prevedibile al momento dell'adozione del provvedimento o, salvo che per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici</b>, di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario"(art. 21-quinquies, comma 1, come modificato);</li> <li>- <b>l'annullamento d'ufficio</b>, non può comunque essere disposto qualora il provvedimento sia stato adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti e, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato. Inoltre il provvedimento non e' comunque annullabile per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento qualora l'amministrazione dimostri in giudizio che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato (<b>art. 21-nonies, comma 1</b>, come modificato).</li> </ul>
<p>Modifica dell'art 14, commi 10 e 12, L.R. n. 15</p>	<p>Le modifiche agli articoli 19 e 21-nonies della 241 sopra riportate operano anche nel campo della legislazione regionale in materia edilizia, modificando il procedimento relativo al procedimento di controllo della SCIA, di cui all'art. 14 della L.R. n. 15.</p> <p>Scaduto il termine di 30 giorni per l'ordinario controllo della SCIA presentata e per l'attuazione dell'eventuale prescrizione a conformare il progetto alla disciplina dell'attività edilizia, di cui ai commi da 1 a 9 dell'art. 14 della L.R. n. 15, l'amministrazione comunale possa <i>superare la propria precedente inattività</i> procedendo unicamente in via di autotutela, ai sensi dell'art. 21, nonies, del DPR n. 380 DEL 2001 e solo se ricorrono i seguenti presupposti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rilevi che dai lavori previsti dalla SCIA possa derivare il pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale,</li> <li>- accerti motivatamente l'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.</li> </ul> <p>Inoltre l'amministrazione non può intervenire in autotutela, ove rilevi (solo) la violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti e sia palese che detto contrasto non incida sugli esiti del controllo, attesa la natura vincolata del</p>



	<p>titolo edilizio presentato.</p> <p>In secondo luogo si ritiene che risulti anche soppresso il comma 10 dell'art. 14 della L.R. n. 15, incompatibile con la necessità, evidenziata dalle modifiche all'art. 19 della legge 241 sopra descritte, di procedere sempre in via di autotutela, dopo che siano trascorsi i termini perentori per il controllo ordinario della SCIA.</p>
<b>7. PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA</b>	<p>L'art. 14, comma 1-<i>bis</i>, del T.U. edilizia, prevede una nuova ipotesi di permesso di costruire in deroga, rappresentata dagli interventi di <b>ristrutturazione edilizia</b>, attuati anche in aree industriali dismesse. In sede di conversione è stata introdotta una delimitazione secondo cui, qualora la deroga attenga agli usi ammessi dal piano, <b>la ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso oggetto del permesso in deroga non deve comunque comportare un aumento della superficie coperta</b>. Inoltre, sempre a norma del nuovo comma 1-<i>bis</i> dell'art. 14 del DPR n. 380 del 2001, rimane fermo, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214) e successive modificazioni, attinente ai limiti all'apertura di nuovi esercizi commerciali.</p>
Modifica dell'art. 20 L.R. n. 15	<p>La disposizione comporta una significativa modifica dell'ordinamento della nostra regione, in quanto l'art. 20 della L.R. n. 15 riconosce la possibilità di ricorrere al permesso di costruire in deroga per interventi privati sul patrimonio edilizio esistente solo nel caso di ristrutturazione urbanistica e di "interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente", così come definiti dall'art. 7-ter della L.R. n. 20 del 2000. La disposizione statale invece riconosce la possibilità di chiedere il rilascio del <b>permesso di costruire in deroga per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, purché in caso di deroga agli usi ammessi non comporti un aumento della superficie coperta</b>, assegnando al Consiglio comunale il compito di valutare caso per caso l'esistenza di un interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento.</p>
<b>7.1. Proroga dei termini di inizio e fine dei lavori</b>	<p>La modifica all'art. 15 del T.U. edilizia prevede l'ampliamento dei casi di proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori contemplati dal permesso di costruire, che è ora ammessa anche: <b>"per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso"</b>, qualora il blocco dei lavori sia stato causato da <b>"iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate"</b>; per <b>"difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori"</b>.</p>
	<p>Queste modifiche, a norme regolamentari (R) del DPR n. 380 del 2001, <b>non comportano effetti sulla disciplina regionale, stabilita dall'art. 19, comma 3 della L.R. n. 15</b>, in quanto il legislatore regionale ha introdotto una disciplina di maggior semplificazione procedurale della tematica della proroga dei termini di validità dei titoli edilizi nel pieno rispetto degli interessi pubblici coinvolti. Infatti, la disciplina regionale subordina la possibilità di proroga, ai medesimi requisiti e presupposti (la non sopravvenienza di una disciplina preclusiva dell'intervento) richiesti per il rilascio del nuovo titolo edilizio, che i privati dovrebbero richiedere ove non potessero ottenere la proroga del titolo originario. Tale previsione normativa elimina dunque un inutile aggravio procedurale, e consente (ove ne ricorrano i presupposti sostanziali) una celere proroga della validità dei titoli edilizi originari senza la necessità di interrompere i lavori e di dover richiedere un provvedimento esplicito dell'amministrazione comunale.</p>
<b>7.2. Raddoppio dei termini</b>	<p>Il nuovo testo del comma 7 dell'art. 20 del T.U. edilizia estende a tutti i Comuni la</p>



<b>istruttori dei PdC</b>	<p>possibilità di raddoppiare i termini istruttori, delle istanze di permesso di costruire, limitatamente ai soli casi di progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. Viene quindi escluso, come invece prevedeva la norma previgente, il raddoppio automatico dei termini citati per i comuni con più di 100.000 abitanti.</p> <p>Il comma 2-ter dell'art. 17 del DL convertito stabilisce però che <b>la possibilità di raddoppio del termine istruttorio appena ricordata, non si applica per un anno dalla data di entrata in vigore della medesima legge di conversione, cioè fino al 12 novembre 2015, per i comuni obbligati all'esercizio in forma associata della funzione fondamentale della pianificazione urbanistica ed edilizia.</b> Questa limitazione opera, ai sensi dell'art. 14, comma 28, del decreto legge n. 78 del 2010 (convertito con modificazioni dalla L. n. 122 del 2010) per <b>"i comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti, ovvero fino a 3.000 abitanti se appartengono o sono appartenuti a comunità Montane"</b>.</p>
Modifica dell'art. 18, comma 9, secondo periodo, L.R. n. 15	<p>La disposizione trova diretta e immediata applicazione nella nostra regione, con riferimento alla norma transitoria di cui all'art. 18, comma 9, secondo periodo, della L.R. n. 15, che richiamava la disciplina statale previgente, fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'art. 12, comma 4, lettera c), diretto ad individuare l'elenco dei progetti particolarmente complessi che comportano il raddoppio dei tempi istruttori.</p> <p>Pertanto, fino all'approvazione di detto atto di coordinamento tecnico, la complessità del progetto potrà essere motivatamente dichiarata dal responsabile del procedimento, caso per caso o, si ritiene, con atto a carattere generale (ad esclusione, fino al 12 novembre 2015, dei <i>comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti, ovvero fino a 3.000 abitanti se appartengono o sono appartenuti a comunità Montane</i>); dopo l'approvazione dell'atto di coordinamento regionale, si potrà avere una evidente semplificazione e uniformazione della tematica, con la predefinitività di dette fattispecie e la loro automatica applicazione da parte degli sportelli unici.</p>
<b>8. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	<p>L'art. 17, comma 1, lettera g), del DL convertito, contiene una serie di disposizioni che incidono sul contributo di costruzione dovuto per il rilascio del permesso di costruire e per la ristrutturazione edilizia.</p>
<b>8.1. incentivazione della ristrutturazione edilizia</b>	<p>Viene aggiunto innanzitutto un nuovo criterio ai parametri che la regione deve considerare nella redazione delle tabelle parametriche per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale criterio consente di incentivare la ristrutturazione edilizia piuttosto che la nuova costruzione, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito (nuova lettera d-bis del comma 4 dell'art. 16 del T.U. edilizia).</p>
<b>8.2. Contributo straordinario</b>	<p>Nel corso dell'esame della legge di conversione è stato introdotto un ulteriore criterio (nuova lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del T.U. edilizia) diretto a prevedere l'obbligo del pagamento di un contributo straordinario qualora l'intervento edilizio consegua da una variante urbanistica ovvero da un permesso in deroga o con cambio di destinazione d'uso che comportino un maggior valore delle aree o immobili. In base a questo criterio, infatti, tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il comune e la parte privata ed erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico".</p> <p>Tale contributo deve interamente confluire in un specifico centro di costo, vincolato per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzarsi nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o opere pubbliche.</p> <p>Con riferimento a tale disciplina di calcolo del maggior valore, il nuovo comma 4-bis dell'art. 16 del T.U. edilizia fa salve le diverse disposizioni delle legislazioni</p>



	regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali, che stabiliscano un istituto equivalente .
Modifica dell'art. 30, comma 4, L.R. n. 15	<p>Il nuovo testo del comma 5 dell'art. 16 del T.U. edilizia stabilisce che, nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione, i comuni possano provvedere in via suppletiva applicando i criteri (parametri) citati al precedente comma 4 dello stesso articolo.</p> <p>Pertanto, se da una parte, ai sensi del comma 5 dell'art. 30 della L.R. n. 15, rimane fermo che fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche 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); dall'altra, si ritiene che i nuovi criteri descritti ai precedenti paragrafi 8.1. e 8.2. possano essere immediatamente utilizzati dai comuni attraverso apposita deliberazione del Consiglio comunale, assunta ai sensi del citato comma 5 dell'art. 16 del DPR n. 380 del 2001. Rimane ferma l'eventuale disciplina locale che già preveda il pagamento del contributo straordinario. Si evidenzia tuttavia che l'ampia definizione dell'ambito di applicazione di tale contributo richieda una specificazione legislativa di dettaglio regionale, con riguardo in particolare ai casi di variante urbanistica e di mutamento di destinazione d'uso, per evitare l'assunzione a livello locale di una normativa integrativa significativamente differenziata.</p>
<b>8.3. costo di costruzione incentivato per la ristrutturazione</b>	<p>Sempre al fine di incentivare gli interventi di ristrutturazione edilizia rispetto a quelli di nuova costruzione e di favorire i processi di recupero del patrimonio edilizio esistente, il nuovo testo del comma 10 dell'art. 16 del T.U. edilizia consente ai comuni di deliberare, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, che i costi di costruzione siano "inferiori" ai valori determinati per le nuove costruzioni. Il testo previgente prevedeva invece che tali costi potessero essere "non superiori".</p>
<b>8.4. costo di costruzione incentivato per gli interventi di densificazione</b>	<p>Similmente, il nuovo comma 4-bis dell'art. 17 del T.U. edilizia, al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, prevede per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, prevede una riduzione del contributo di costruzione in misura non inferiore al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. In sede di conversione del decreto è stato tuttavia introdotto un limite all'applicazione di tale previsione, stabilendo che la riduzione sia applicabile nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. Ai comuni è demandata la definizione, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della medesima disposizione, dei criteri e delle modalità per l'applicazione della relativa riduzione.</p>
Modifiche dell'art. 31 L.R. n. 15	<p>Anche queste previsioni trovano diretta applicazione nella nostra regione, fin tanto che la regione non provveda all'adeguamento della delibera consiliare competente a definire la disciplina del contributo di costruzione e della relativa disciplina legislativa generale di cui alla L.R. n. 15. Anzi, ai sensi del secondo periodo del nuovo comma 4-bis dell'art. 17 del T.U. edilizia i Comuni sono sollecitati a provvedere al recepimento di tali criteri per il costo di costruzione entro 90 giorni dall'entrata in vigore della disposizione.</p>



<b>9. VARIANTI IN CORSO D'OPERA</b>	<p>Il nuovo comma 2-<i>bis</i> dell'art. 22 del T.U. edilizia amplia la casistica delle varianti attuabili in corso d'opera mediante una semplice SCIA e da comunicare nella fase di fine lavori (art. 17, comma 1, lettera m, del D.L. convertito). Sono realizzabili in tal modo le varianti a permessi di costruire che soddisfano tutte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non configurano una variazione essenziale;</li> <li>- sono conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie;</li> <li>- sono attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.</li> </ul>
<b>Modifica degli artt. 22, comma 1, L.R. n. 15 e Art. 14-bis, commi 1 e 2, L.R. n. 24 del 2003</b>	<p>Si tratta di una norma analoga a quella contenuta nell'articolo 18 della L.R. n. 31 del 2002, abrogata e sostituita dall'art. 22 della L.R. n. 15, che ora consente di realizzare con dette procedure semplificate anche le varianti in corso d'opera che presentino le caratteristiche delle variazioni essenziali purché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.</p> <p>Poiché quella appena descritta costituisce una modifica dei principi fondamentali della materia, si ritiene che prevalga sulle norme regionali che siano in contrasto con essa ed in particolare su quanto disposto dal citato articolo 22 della L.R. n. 15. Si sottolinea che detta abrogazione implicita comporta ulteriori effetti in campo sanzionatorio, riverberandosi su quanto disposto dall'art. 14-bis, commi 1 e 2, della L.R. n. 23 del 2004, con l'effetto che la realizzazione in corso d'opera di variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire rilasciato costituisce abuso edilizio, equiparato alla totale difformità delle opere realizzate rispetto al titolo edilizio e comporta l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 44 del DPR n. 380 del 2001.</p> <p>Queste importanti innovazioni non operano per le varianti la cui realizzazione sia stata avviata prima dell'entrata in vigore del decreto legge n. 133 del 2014.</p>
<b>10. MUTAMENTO D'USO</b>	<p>Il nuovo articolo 23-<i>ter</i> introduce nel T.U. edilizia una disciplina finalizzata a stabilire, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, quali mutamenti della destinazione d'uso siano urbanisticamente rilevanti.</p> <p>Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, sono "rilevanti" gli utilizzi dell'immobile o della singola unità immobiliare diversi da quello originario, ancorché non accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie, purché tali da comportare la destinazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) residenziale</li> <li>b) turistico-ricettiva;</li> <li>c) produttiva e direzionale;</li> <li>d) commerciale;</li> <li>e) rurale.</li> </ol> <p>In secondo luogo, il comma 3 della medesima disposizione pare consentire "sempre", salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale.</p> <p>Il nuovo comma 2 dell'art. 23-<i>ter</i> del T.U. edilizia chiarisce altresì che la destinazione d'uso del fabbricato/unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.</p>
	<p>Con la legge di conversione è stata introdotta una disposizione volta a prevedere che le Regioni adeguino la propria legislazione ai principi contenuti nel nuovo articolo 23-<i>ter</i> entro il termine di novanta giorni dalla data della sua entrata in</p>



	<p>vigore, decorso il quale hanno applicazione diretta le disposizioni illustrate. Poiché la L.R. n. 15 stabilisce una completa disciplina del mutamento di destinazione d'uso, si ritiene che le disposizioni appena citate non trovino diretta e immediata applicazione nella nostra regione. Tuttavia, ove entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto in esame non si sarà provveduto ad adeguare la legislazione regionale, il nuovo art. 23-ter del DPR n. 380 del 2001 troverà piena applicazione.</p>
<p><b>11. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ</b></p>	<p>Per effetto delle modifiche al comma 5-ter dell'art. 25 del T.U. edilizia, le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli nell'ambito del particolare procedimento di cui al comma 5-bis, concernente l'attestazione della conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità da parte del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato. Il testo previgente prevedeva invece che le regioni dovessero stabilire anche le modalità per l'attuazione delle disposizioni attinenti a tale procedimento alternativo al rilascio del certificato di agibilità.</p>
<p>Integrazione dell'art. 23 della L.R. n. 15</p>	<p>Per effetto di questa modifica legislativa, si ritiene che il procedimento di cui al comma 5-bis dell'art. 25 del dpr n. 380 del 2001 trovi diretta e immediata applicazione nella nostra regione, rimanendo fermo che la dichiarazione asseverata del direttore dei lavori ivi prevista può produrre gli effetti equivalenti al rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità solo nel caso in cui siano osservati tutti i requisiti e presupposti indicati dalla medesima disposizione, tra cui innanzitutto l'acquisizione degli atti e pareri ivi richiamati. Inoltre, si ritiene che, nell'esercizio della generale funzione di vigilanza e controllo delle trasformazioni edilizie, i Comuni debbano esercitare sulle medesime dichiarazioni le forme di controllo (sistematico o a campione) previste ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità dai commi 6, 7 e 8 dell'art. 23 della L.R. n. 15, con le modalità stabilite dalla Delibera della Giunta regionale n. 76 del 2014.</p>



<p><b>12. SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE IN CASO DI INOTTEMPERANZA ALL'INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE</b></p>	<p>L'articolo 17 del DL convertito interviene anche sull'articolo 31 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, prevedendo l'irrogazione di sanzioni amministrative pecuniarie da 2.000 a 20.000 euro in caso di inottemperanza accertata all'ingiunzione di demolizione degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (nuovo comma 4-<i>bis</i> dell'art. 31 del T.U. edilizia).</p> <p>Lo stesso comma 4-<i>bis</i> elenca poi i casi, nei quali la sanzione è sempre irrogata nella misura massima. Ciò avviene, in particolare, qualora gli interventi suddetti siano stati effettuati sulle aree e sugli edifici assoggettati a vincoli di inedificabilità, forestali o di tutela dei beni culturali e paesaggistici, o effettuati su aree destinate ad opere e spazi pubblici o ad interventi di edilizia residenziale pubblica o su aree a rischio idrogeologico elevato o molto elevato.</p> <p>Il medesimo comma considera inoltre la mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio come elemento di valutazione della <i>performance</i> individuale, nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente (salve le responsabilità penali).</p> <p>La stessa disposizione del DL convertito aggiunge altresì due ulteriori commi nel citato articolo 31. Il nuovo comma 4-<i>ter</i> stabilisce che i proventi delle succitate sanzioni sono di competenza comunale e ne disciplina la destinazione, stabilendo che essi sono destinati esclusivamente alla demolizione/rimessione in pristino delle opere abusive e alla acquisizione/attrezzatura di aree a verde pubblico. Il comma 4-<i>quater</i> (lasciando ferme le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome), consente alle regioni a statuto ordinario di aumentare l'importo delle sanzioni e stabilirne la periodica reiterabilità nei casi di permanenza dell'inottemperanza all'ordine di demolizione.</p>
<p>Modifica dell'art. 13, della L.R. n. 23 del 2004</p>	<p>Appare opportuno evidenziare che la sanzione amministrativa introdotto dal DL convertito si aggiunge all'acquisizione ope legis dell'opera abusiva stabilita dal comma 4 dell'art. 31 del DPR n. 380 e, alla luce della chiara lettera del nuovo comma 4-<i>ter</i>, appare diretta a reperire le risorse che i comuni si trovano ad anticipare per la demolizione/rimessione in pristino delle opere abusive (e che dovranno poi recuperare dai responsabili dell'abuso). Si deve ritenere che la disposizione trovi diretta applicazione nella nostra regione, integrando quanto disposto dai primi quattro commi dell'articolo 13 della L.R. n. 23 del 2004.</p>
<p><b>13. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</b></p>	<p>Il nuovo art. 28-<i>bis</i> del T.U. edilizia introduce nell'ordinamento nazionale la disciplina del permesso di costruire convenzionato.</p>
	<p>La nuova previsione consente il rilascio di un permesso di costruire convenzionato qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, cioè senza la necessità della approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, ma appunto attraverso un intervento diretto convenzionato. In sede di conversione del decreto è stata eliminata la parte del comma 1 che prevedeva il controllo del Comune ed è stato precisato che la convenzione (relativa al permesso di costruire) dovrà essere approvata con delibera del Consiglio comunale. Il permesso di costruire viene rilasciato in seguito alla stipula di una convenzione che, in particolare, deve disciplinare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;</li> <li>b) la realizzazione di opere di urbanizzazione;</li> <li>c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;</li> <li>d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.</li> </ul> <p>Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.</p>



	<p>Nella regione Emilia-Romagna questo istituto era disciplinato dalla L.R. n. 47 del 1978 (art. 29) ed è residuo nella L.R. n. 20 del 2000, ma sempre con riferimento a specifici casi di intervento diretto nei quali era ed è opportuno stabilire, attraverso convenzione urbanistica, taluni specifici impegni assunti dal privato verso l'amministrazione comunale (attinenti o ai valori di locazione e vendita degli immobili da realizzare ovvero alla sistemazione delle aree di pertinenza della nuova edificazione, a fronte della esenzione o riduzione dei contributi di costruzione dovuti).</p> <p>Nel testo statale il permesso convenzionato pare assolvere invece ad una funzione ben più generale, suppletiva della predisposizione e approvazione di strumenti urbanistici attuativi (del PUA, secondo la L.R. n. 20 del 2000).</p> <p>Per quanto, dal punto di vista formale, si deve ritenere che la disciplina statale di dettaglio in parola sia direttamente efficace ed applicabile nel nostro territorio (fino all'approvazione di una legge regionale urbanistica di dettaglio che provveda a dare attuazione ai principi da essa desumibili), si ritiene tuttavia che tale previsione necessiti di adeguate norme di accompagnamento, che stabiliscano in quali casi detto strumento possa essere utilizzato, ovvero i requisiti e contenuti che devono essere posseduti dagli strumenti urbanistici sovraordinati per potersi omettere la disciplina urbanistica di dettaglio propria della pianificazione attuativa. Si consideri inoltre che la disposizione, nell'attuale generale accezione (che non pone limiti ai casi in cui il permesso di costruire convenzionato si può sostituire al piano urbanistico attuativo), non è di facile armonizzazione con l'obbligo di sottoporre tutti gli strumenti urbanistici attuativi a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs n. 152 del 2006 e della direttiva 42/2001/CEE, la cui obbligatorietà anche nei casi di piani particolareggiati non in variante allo strumento urbanistico è stata ribadita da ultimo dal Consiglio di Stato con sentenza, sez. IV, 29 maggio 2012, n. 5715, ( che riprende le pronunce, sempre della sez. IV, 12 gennaio 2011, n. 133 e 17 settembre 2012, n. 4926).</p>
<b>14. CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE</b>	<p>Il <b>comma 4</b> dell'art. 17 del DL convertito consente l'attuazione per stralci funzionali delle convenzioni di lottizzazione previste dalla legge urbanistica nazionale (art. 28 della L. 1150/1942) o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale.</p> <p>Allo stesso modo, anche la quantificazione degli oneri di urbanizzazione o delle opere di urbanizzazione da realizzare, nonché delle relative garanzie ivi previste potrà essere riferita ai relativi stralci, purché, come richiede la norma, l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.</p>
Modifica dei contenuti delle convenzioni urbanistiche	<p>La disposizione introduce un principio fondamentale in materia di convenzioni urbanistiche, di cui l'art. 28 della legge urbanistica nazionale del 1942 costituisce il modello generale di riferimento. Si ritiene pertanto che le convenzioni urbanistiche che disciplinano l'attuazione dei PUA, dei piani particolareggiati (nei comuni ancora dotati di PRG) e di ogni altro strumento urbanistico attuativo, comunque denominato, possano prevedere che <b>l'attuazione degli interventi previsti nella convenzione stessa possa avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso - come prescrive il nuovo settimo comma dell'art. 28 della L. n. 1150 del 1942 - per ogni stralcio funzionale nella convenzione devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione e le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.</b></p>
<b>15. ATTIVAZIONE POTERE SOSTITUTIVO PER</b>	<p>Il <b>comma 3</b> dell'art. 17 del DL convertito impone alla legislazione regionale di assicurare l'attivazione del potere sostitutivo allo scadere dei termini assegnati ai comuni per l'adozione, da parte degli stessi, dei piani (urbanistici) attuativi.</p>



<b>PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA</b>	
	La disposizione, nel prevedere una potestà legislativa delle Regioni, non incide direttamente sulla disciplina vigente relativa agli strumenti attuativi.
<b>16. REGOLAMENTO EDILIZIO UNICO</b>	L' <b>art. 17-bis</b> , del DL convertito prevede la conclusione, in sede di Conferenza unificata, di accordi o intese per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio al fine di semplificare ed uniformare le norme e gli adempimenti (nuovo comma 1- <i>sexies</i> dell'art. 4 del testo unico edilizia di cui al D.P.R. 380/2001).
	Gli accordi citati costituiscono livello essenziale delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Viene altresì precisato che il regolamento edilizio-tipo deve essere adottato dai comuni entro i termini fissati negli accordi succitati e, comunque, entro i termini stabiliti dall'art. 2 della L. 241/1990. Anche in questo caso si tratta di disposizioni non direttamente operative.



## Parte II:

### **DISPOSIZIONI DELLA L.R. N. 15 DEL 2013 E DELLA L.R. N. 23 DEL 2004 MODIFICATE E INTEGRATE DAL DECRETO LEGGE N. 133 DEL 2014 (CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. N. 164 DEL 2014)**

## **L.R. 30 luglio 2013, n. 15**

### **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, "ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW"; [art. 6, comma 1, lettera a), del DPR n. 380 del 2001]

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 interrati 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~~, [art. 6, comma 2, lettera a), del DPR n. 380 del 2001] 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, "sempre che non riguardino le parti strutturali"; [art. 6, comma 2, lettera e-bis), del DPR n. 380 del 2001]

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 e "che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio". ~~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.~~ [art. 6, comma 4, del DPR n. 380 del 2001]

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 agli articoli 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. 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.

#### **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. [art. 19, comma 3, della L. 241 del 1990]~~

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, "nei casi di cui al comma 4... (dell'articolo 19 della L. n. 241 del 1990)" ~~motivi di contrasto con la disciplina vigente,~~



[art. 19, comma 3, della L. n. 241 del 1990] 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. (\*)

*(\*) Ai sensi dell'art. art. 19, comma 4, della L. 241 del 1990, le determinazioni in via di autotutela possono essere assunte solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente".*

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.

## **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 prima 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.~~ "è raddoppiato nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento". [art. 20, comma 7, del DPR n. 380 del 2001] (\*)

*(\*) A norma dell'art. 17, comma 2-ter, del DL convertito, per un anno dalla data di entrata in vigore della legge di conversione, cioè fino al 12 novembre 2015, la possibilità di raddoppio del termine istruttorio non si applica per i comuni obbligati all'esercizio in forma associata della funzione fondamentale della pianificazione urbanistica ed edilizia, cioè per i "comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti, ovvero fino a 3.000 abitanti se appartengono o sono appartenuti a comunità Montane" (14, comma 28, del decreto legge n. 78 del 2010, nconvertito con modificazioni dalla L. n. 122 del 2010)*

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).

## **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.

"1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima



dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni." [art. 14, comma 1-bis, DPR n. 380 del 2001]

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).

## 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-bis Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti ... che non configurano una variazione essenziale..." [art. 22, comma 2-bis., del DPR n. 380 del 2001]

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.

## Art. 23

### Certificato di conformità edilizia e di agibilità



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~~ [art. 22, comma 2-bis, del DPR n. 380 del 2001] 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~~ [art. 22, comma 2-bis, del DPR n. 380 del 2001] 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.

"5-bis. Ove l'interessato non proponga domanda ai sensi del comma 1, fermo restando l'obbligo di presentazione della documentazione di cui al comma 3, lettere a), b) e d) ... [dell'art. 25 del DPR n. 380 del 2001] e all'articolo 5, comma 3, lettera a), [del medesimo DPR n. 380 del 2001], presenta la dichiarazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.



5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli." [art. 25, commi 5-bis e 5-ter, del DPR n. 380 del 2001]

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."

### **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).

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;
- 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;

"d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia ... anziché quelli di nuova costruzione;

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, e' suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche." [art. 16, comma 4, lettere d-bis) e d-ter), del DPR n. 380 del 2001]



"4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali." [art. 16, comma 4-bis, del DPR n. 380 del 2001]

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) (\*).

(\*) *In applicazione di quanto disposto dall'art. 16, comma 5, del DPR n. 380 del 2001, fino all'aggiornamento delle tabelle parametriche, i comuni possono provvedere, in via provvisoria, all'applicazione dei criteri di cui alle lettere d-bis) e d-ter) del comma 4, del medesimo art. 16, con deliberazione del Consiglio comunale, rimanendo ferma l'applicazione della eventuale disciplina locale che già preveda il pagamento del contributo straordinario.*

## **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, "10. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia ... i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni" [art. 16, comma 10, del DPR n. 380 del 2001].~~

"4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione." [art. 17, comma 4-bis, del DPR n. 380 del 2001]

## **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 (\*);

*(\*) Ai sensi dell'art. 17, comma 4, del DPR n. 380 del 2001, gli interventi di manutenzione straordinaria soggetti a CIL asseverata che comportino aumento del carico urbanistico sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione, nel caso in cui l'intervento comporti anche aumento della superficie calpestabile.*

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), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38), ancorché in quiescenza;

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;

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

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;

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 teleassistenza.

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.



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.

### **ALLEGATO alla L.R. n. 15 del 2013**

#### **Definizione degli interventi edilizi**

Ai fini della presente legge, si intendono per

...

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~~ "sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici" e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. "Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;" [art. 3, comma 1, lettera b), del DPR n. 380 del 2001]

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.

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, "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". [art. 30 del D.L. n. 69 del 2013, convertito con modificazioni dalla L. n. 68 del 2013]



Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, “modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti” ~~aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici~~, [art. 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380 del 2001] ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli 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 comportino mutamenti della destinazione d’uso “nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni” [art. 30 del D.L. n. 69 del 2013, convertito con modificazioni dalla L. n. 68 del 2013]

## **L.R. 21 OTTOBRE 2004, N. 23**

### **Art. 13**

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

*(modificato comma 2 da art. 39 L.R. 30 luglio 2013 n. 15)*

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 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.

“4-bis. L’autorità’ competente, constatata l’inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l’applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell’articolo 27 [del DPR n. 380 del 2001], ivi comprese le aree soggette a rischio



idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione." [art. 31, commi 4-bis, 4-ter e 4-quater, del DPR n. 380 del 2001]

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. 14 bis**

##### **Variazioni essenziali**

*(aggiunto da art. 41 L.R. 30 luglio 2013 n. 15)*

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario ~~come integrato dalla SCIA di fine lavori~~ (\*):

(\*). Per effetto dell'entrata in vigore del comma 2-bis del art. 22 del DPR n. 380 del 2001, per la realizzazione di varianti in corso d'opera, che presentino le caratteristiche delle variazioni essenziali, occorre presentare o richiedere un nuovo titolo abilitativo edilizio.

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 **non** (\*) 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.

(\*) Per effetto dell'entrata in vigore del comma 2-bis del art. 22 del DPR n. 380 del 2001, per la realizzazione di varianti in corso d'opera, che presentino le caratteristiche delle variazioni essenziali, occorre presentare o richiedere un nuovo titolo abilitativo edilizio.

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.

#### **Art. 16 bis**

##### **Sanzioni per interventi di attività edilizia libera**

*(aggiunto da art. 44 L.R. 30 luglio 2013 n. 15)*

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~~ [ art. 6, comma 4, del DPR n. 380 del 2001] l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a ~~258,00~~ 1000 euro. [art. 6, comma 7, DPR n. 380 del 2001] 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.

