

## REGIONE FRIULI-VENEZIA GIULIA

### **LEGGE REGIONALE 11 novembre 2009, n. 19**

**Codice regionale dell'edilizia.** (GU n. 39 del 2-10-2010)

Capo I  
Disposizioni generali

(Pubblicata nel S.O. al Bollettino ufficiale  
della Regione Friuli-Venezia Giulia n. 46 del 18 novembre 2009)

IL CONSIGLIO REGIONALE

Ha approvato

LA PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Promulga

la seguente legge:

Art. 1  
Finalita' e oggetto

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

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

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

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

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

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

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

Capo I  
Disposizioni generali

Art. 2  
Regolamento di attuazione

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

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

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

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

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

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

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

Capo I  
Disposizioni generali

Art. 3  
Definizioni generali

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

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

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

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

d) parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata e' la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile;

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

f) superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unita' immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre;

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Ai fini della presente legge si intende per:

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

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

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

## Capo I Disposizioni generali

### Art. 4 Definizioni degli interventi edilizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) ampliamento: interventi rivolti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni e della sagoma delle costruzioni esistenti;

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

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

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

3) la completa demolizione e ricostruzione con la stessa

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

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

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

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

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

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

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

a) manutenzione ordinaria, consistenti in:

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

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

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

b) manutenzione straordinaria: consistenti in tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;

c) restauro e risanamento conservativo: rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; rientrano in tale categoria gli interventi di conservazione tipologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali; resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente

agli interventi da eseguirsi su beni vincolati;

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

## Capo I Disposizioni generali

### Art. 5

#### Definizione delle destinazioni d'uso degli immobili

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

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

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

c) alberghiera: superfici di unita' immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonche' da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, residenze turistico-alberghiere, nonche' pensioni ed esercizi di affittacamere, o bed and breakfast;

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

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

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

2) sanitaria e assistenziale: superfici di unita' immobiliari destinate ad attivita' assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap,

poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

n) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unita' immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non connesse con un'azienda avente la dotazione minima di terreno agricolo prevista dalle leggi di settore, o non definite come allevamenti aziendali dalla competente Autorita';

o) servizi e attrezzature collettive: le superfici di unita' immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.

Capo I  
Disposizioni generali

Art. 6

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

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

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

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

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

Capo I  
Disposizioni generali

Art. 7

Regolamento edilizio comunale e strumenti urbanistici

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

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

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

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

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

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

3. Il regolamento edilizio non può apportare modifiche alla disciplina urbanistica comunale, né derogare alle normative



ambientali-paesaggistiche, tecnico-architettoniche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilita' degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

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

## Capo I Disposizioni generali

### Art. 8 Sportello Unico per l'Edilizia

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

2. Lo Sportello Unico provvede in particolare:

a) alla ricezione delle denunce di inizio attivita' e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso o certificazione comunque denominato in materia di attivita' edilizia, ivi compreso il certificato di agibilita', nonche' dei progetti approvati dagli Enti competenti in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e previsti dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attivita' edilizia;

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

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

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

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

4. Lo Sportello Unico acquisisce, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, preordinati alla realizzazione dell'intervento edilizio, individuati dalla presente legge e dal regolamento di cui all'articolo 2.

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

Capo I  
Disposizioni generali

Art. 9  
Osservatorio regionale della pianificazione territoriale  
e urbanistica

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

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

3. Gli Enti locali forniscono periodicamente tutte le informazioni relative allo svolgimento delle proprie competenze, secondo le modalità individuate con decreto del Presidente della Regione.

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

5. I risultati dell'attività dell'Osservatorio sono pubblicati sul sito web della Regione.

Capo II  
Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Art. 10  
Opere pubbliche statali, regionali e provinciali

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

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

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

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

3. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettera b), l'accertamento di conformità e' eseguito dalla struttura regionale competente, sentiti gli Enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte

dell'Amministrazione competente. Gli Enti locali esprimono il parere entro trenta giorni dalla richiesta; scaduto tale termine si prescinde da esso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) documentazione tecnico-grafica necessaria all'individuazione

e alla rappresentazione delle opere.

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

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

13. Le opere urgenti in vista di un rischio di emergenza e quelle da realizzarsi nel corso dello stato di emergenza possono essere eseguite anche qualora non sussista la conformita' urbanistica, previa comunicazione alla Regione e ai Comuni per quanto di rispettiva competenza; in tal caso la documentazione tecnica descrittiva e' inviata a lavori ultimati. Per tali opere urgenti non trovano applicazione i commi 2 e 3.

14. Per le opere destinate alla difesa militare ai sensi della legge 898/1976, e successive modifiche, l'Assessore regionale competente puo' avvalersi dei rappresentanti regionali in seno al Comitato misto paritetico (CoMiPar). Le procedure istruttorie e le consultazioni dei rappresentanti regionali del CoMiPar, relative alle opere di cui al presente comma, sono svolte dalla struttura regionale competente secondo criteri e modalita' disciplinati dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

15. Per le opere di cui al presente articolo l'atto di collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione tengono luogo del certificato di agibilita'.

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

## Capo II

### Attivita' edilizia delle pubbliche amministrazioni

#### Art. 11

##### Opere pubbliche comunali

1. Per la realizzazione delle opere pubbliche di competenza comunale la deliberazione dell'organo competente di approvazione del progetto definitivo sostituisce i titoli abilitativi edilizi previsti dalla presente legge.

2. L'approvazione di progetti preliminari delle opere pubbliche o di pubblica utilita' da parte del Consiglio comunale, se non conformi alle specifiche destinazioni degli strumenti urbanistici comunali, costituisce adozione di variante non sostanziale degli strumenti urbanistici.

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

Capo II  
Attivita' edilizia delle pubbliche amministrazioni

Art. 12  
Attivita' edilizia dei privati su aree demaniali

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

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

Capo III  
Regime edificatorio

Art. 13  
Norme generali per la valutazione dell'attivita' edilizia

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

- a) le trasformazioni fisiche attuate attraverso gli interventi cosi' come definiti dall'articolo 4;
- b) le modifiche di destinazione d'uso da intendersi come passaggio da una categoria all'altra di quelle elencate all'articolo 5.

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

3. La commissione edilizia, qualora previsto dal regolamento edilizio comunale, esprime il proprio parere non vincolante sugli aspetti formali, compositivi e architettonici delle opere edilizie.

Capo III  
Regime edificatorio

Art. 14  
Determinazione della destinazione d'uso degli immobili

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

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

ordinaria.

Capo III  
Regime edificatorio

Art. 15  
Modifica di destinazione d'uso degli immobili

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

2. Si ha parimenti modifica di destinazione d'uso anche quando i limiti di cui al comma 1 vengono superati attraverso piu' interventi successivi, siano essi assoggettati o meno a permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' o nei casi di modifica senza opere edilizie.

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

4. Il conguaglio previsto dal comma 3 e' richiesto solo nel caso in cui la nuova destinazione comporti una maggiore incidenza di oneri e corrisponde alla differenza fra gli importi dovuti per le due destinazioni, entrambi calcolati sulla base di quanto previsto per le nuove costruzioni ai sensi della normativa vigente.

5. Le modalita' di pagamento del conguaglio previsto dal presente articolo sono stabilite nel regolamento edilizio comunale o nella deliberazione comunale di cui all'articolo 29. In tali casi il Comune puo' richiedere l'asseverazione da parte di un professionista abilitato per quanto riguarda la sicurezza sismica e l'idoneita' statica e igienico-sanitaria. La mancata presentazione dell'asseverazione entro il termine assegnato dal Comune comporta l'avvio del procedimento per la verifica dell'agibilita' per la nuova destinazione, ai sensi dell'articolo 28.

6. Ai fini urbanistico-edilizi l'attivita' di albergo diffuso esercitata in edifici esistenti non comporta modifica della destinazione d'uso in atto degli immobili utilizzati.

Capo III  
Regime edificatorio

Art. 16  
Attivita' edilizia libera

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d), non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo le seguenti attivita' di rilevanza edilizia:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attivita' di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato per un limite massimo di un anno;
- d) opere di bonifica, movimentazione e sistemazione del terreno strettamente pertinenti all'esercizio dell'attivita' agricola e le

pratiche agro-silvo-pastorali che non superino i 2.000 metri cubi di movimentazione complessiva di terreno e che non comportino una sostituzione dello strato superficiale superiore a un metro; le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento di tali attività con esclusione degli interventi che comportano trasformazione di aree boscate;

e) depositi temporanei di merci o di materiali a cielo aperto, esclusi i rifiuti, purché non espressamente vietati dagli strumenti urbanistici comunali e comunque per un tempo non superiore a dodici mesi; i depositi o le esposizioni permanenti di materiali o di merci a cielo aperto, realizzati all'interno delle zone destinate ad attività produttive o commerciali previste dagli strumenti urbanistici comunali, purché connessi alle attività esercitate e nel rispetto delle altezze e delle distanze da essi prescritte per tali zone;

f) opere caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale, dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, nonché tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera;

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

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

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

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

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

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

m) installazione di impianti solari termici o fotovoltaici integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso; installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, purché non ricadenti in zona A e B o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti;

n) installazione di serbatoi interrati di GPL, fino alla capacita' di 13 metri cubi, nonche' la realizzazione di impianti tecnologici e di climatizzazione pertinenziali a edifici o unita' immobiliari, nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle leggi di settore;

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

p) recinzioni, muri di cinta e cancellate a chiusura di fondi privati, purché non ricadenti in zona A e Bo o singoli edifici ad esse equiparati o che non interessino la fascia di rispetto della viabilita' pubblica o aperta al pubblico; le recinzioni utilizzate in zona agricola per il pascolo degli animali non stabilmente ancorate al terreno;

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

r) strutture ricettive turistiche all'aria aperta e allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione delle strutture turistiche, purché espressamente ammesse dallo strumento urbanistico comunale e nel rispetto dei requisiti previsti della legge regionale in materia di turismo e dei seguenti requisiti:

1) conservino i meccanismi di rotazione in funzione;

2) non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;

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

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

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

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

2. Gli interventi previsti dal presente articolo non possono essere vietati dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali, fatta eccezione per le zone A e Bo o singoli edifici a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati.

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

4. All'attivita' edilizia libera prevista dal presente articolo non consegue alcuna attivita' di riscontro o certificativa da parte del Comune. In ogni caso la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, e' subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalla legge in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attivita' edilizia libera ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d).

5. Ai fini delle funzioni attribuite al Comune dalle leggi di settore aventi incidenza sull'attivita' edilizia e per l'attivita' di vigilanza urbanistico-edilizia, l'inizio dei lavori relativi agli interventi di cui al comma 1, lettere g), h), j), k), l) e u), e' comunicato al Comune. In tali casi il Comune non puo' richiedere



l'allegazione di altri documenti se non richiesti espressamente dalla legge.

Capo III  
Regime edificatorio

Art. 17

Interventi subordinati a denuncia di inizio attivita'

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attivita' (DIA) gli interventi non assoggettati a permesso di costruire, ne' riconducibili ad attivita' edilizia libera, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e alle altre norme aventi incidenza sull'attivita' edilizia, tra i quali:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria;  
b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;  
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti anche la completa demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria, sagoma e sedime;

d) la realizzazione di chioschi per la vendita, la somministrazione, la lavorazione di beni di consumo, nonche' la collocazione di tende relative a locali d'affari e altri manufatti relativi a esercizi pubblici;

e) la realizzazione di pertinenze di edifici esistenti non realizzabili ai sensi dell'articolo 16 e che comportino un aumento fino al 20 per cento del volume utile dell'edificio o dell'unita' immobiliare esistenti se a destinazione residenziale o del 20 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unita' immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza;

f) gli interventi su edifici esistenti volti alla realizzazione di abbaini, terrazze a vasca e poggianti aggettanti, fino alla larghezza massima di 1,60 metri lineari, di balconi, rampe, scale aperte, cornicioni o sporti di linea, canne fumarie e torrette da camino;

g) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti che alterino la sagoma dell'edificio;

h) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate ricadenti in zona A e Bo o singoli edifici a esse equiparati o che interessino la fascia di rispetto della viabilita' pubblica o aperta al pubblico;

i) gli scavi per la posa di nuove condotte sotterranee lungo la viabilita' pubblica esistente, nonche' la realizzazione di infrastrutture a rete e di impianti finalizzati alla distribuzione locale di servizi di interesse pubblico e gli impianti idraulici agrari;

j) la realizzazione di cappelle, edicole, monumenti e opere cimiteriali non realizzabili in attivita' edilizia libera;

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

l) i parcheggi previsti dalla legge per gli edifici e le unita' immobiliari, interrati o seminterrati, realizzati nell'area di pertinenza urbanistica o in altra area avente la stessa destinazione di zona o comunque in zona urbanisticamente compatibile, purché la distanza non superi il raggio di 500 metri; il Comune puo' autorizzare una distanza maggiore non superiore a 1.000 metri nei casi in cui non e' possibile rispettare il predetto limite; il legame pertinenziale e' definito in un atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attivita' le varianti a permessi di costruire o le varianti alla denuncia di inizio attivita' che:

a) non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;

b) non modificano la destinazione d'uso e la categoria d'intervento edilizio;

- c) non alterano la sagoma dell'edificio;
- d) non recano comunque pregiudizio alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica;
- e) non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le denunce di inizio attività in variante di cui al comma 2 costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire o della denuncia di inizio attività dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. In tali casi non trova applicazione il termine di trenta giorni previsto dall'articolo 26, comma 1, costituendo variante di mero aggiornamento progettuale dell'intervento principale.

4. La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalla legge in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

### Capo III Regime edificatorio

#### Art. 18

Denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire

1. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 19, comma 1, lettera a), qualora ammessi dallo strumento urbanistico comunale recante precise disposizioni plano-volumetriche e non ricadenti in zone assoggettate a piano attuativo;

b) gli interventi di cui all'articolo 19, comma 1, lettera b);

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 19, comma 1, lettera c);

d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di trasformazione territoriale qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 29, se dovuto.

### Capo III Regime edificatorio

#### Art. 19

Interventi subordinati a permesso di costruire

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

a) gli interventi di nuova costruzione non realizzabili in denuncia di inizio attività o in attività edilizia libera;

b) gli interventi di ampliamento e la realizzazione di pertinenze che comportano un aumento superiore al 20 per cento della volumetria utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistente;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di unità immobiliari, che comportano modifiche del volume,

della sagoma e del sedime, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone A e Bo o singoli edifici a esse equiparati, comportano mutamenti della destinazione d'uso;

d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

e) gli interventi di trasformazione territoriale;

f) gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 35, comma 3, e all'articolo 59, gli interventi di recupero di cui all'articolo 39, comma 2, nei casi in cui comportino aumento delle unita' immobiliari e gli interventi di cui alle misure straordinarie individuate dall'articolo 57.

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

### Capo III Regime edificatorio

#### Art. 20

#### Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali

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

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

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

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

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

#### Capo IV

Permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' e agibilita'

##### Art. 21

Norme comuni al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attivita'

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

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

a) il titolare di diritti di superficie, usufrutto, uso e abitazione e di altri diritti reali;

b) l'affittuario di fondo rustico;

c) il concessionario di beni demaniali;

d) il titolare di diritti edificatori riconosciuti in un contratto o in altro atto giuridico riconosciuto dalla legge;

e) il destinatario di ordini dell'autorita' giudiziaria o amministrativa aventi a oggetto l'intervento.

3. I soggetti individuati nei commi 1 e 2 possono eseguire anche gli interventi realizzabili in attivita' edilizia libera previsti dall'articolo 16.

4. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attivita' sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarita' della proprieta' o di altri diritti reali relativi agli immobili oggetto di intervento, ne' comportano limitazione dei diritti dei terzi.

5. Il permesso di costruire rilasciato e la denuncia di inizio attivita' decorso il termine di cui dall'articolo 26, comma 1, sono irrevocabili e comportano, secondo quanto previsto dalla presente legge, la corresponsione del contributo di costruzione.

6. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attivita' sono obbligati a comunicare al Comune l'effettivo inizio dei lavori ai fini delle verifiche previste dalle leggi aventi incidenza sull'attivita' edilizia, in particolare in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, secondo le modalita' individuate nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 e dalle altre leggi di settore.

7. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attivita' comprendono anche le opere temporanee necessarie alla cantierizzazione dell'intervento.

8. Gli interventi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attivita' sono realizzabili in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e dei regolamenti edilizi solo nei casi espressamente previsti dalla legge.

#### Capo IV

Permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' e agibilita'

##### Art. 22

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

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

2. Il permesso di costruire e' comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel periodo di

validita' del permesso medesimo, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione richieste dal Comune contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

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

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

#### Capo IV

Permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' e agibilita'

#### Art. 23

Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

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

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

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

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

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

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

5. Nei casi di cui al comma 3 la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito e' subordinata al rilascio di nuovo permesso di costruire per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attivita' o che costituiscano attivita' edilizia libera. In caso di rilascio di nuovo permesso di costruire si procede altresì, ove dovuto, al ricalcolo del contributo di costruzione ed e' comunque possibile richiedere il rilascio del certificato di agibilita' per la parte di edificio ultimata, ove sussistano i requisiti di cui all'articolo 27.

#### Capo IV

Permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' e agibilita'

#### Art. 24

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire va presentata al Comune corredata di:

a) attestazione concernente il titolo di legittimazione del richiedente, individuato ai sensi dell'articolo 21;

b) elaborati progettuali indicati nel regolamento di attuazione

di cui all'articolo 2 e finalizzati all'istruttoria edilizia;

c) autocertificazione del progettista circa la conformita' del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformita' non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

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

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonche' gli altri pareri richiesti dalle leggi di settore, sempre che gli stessi non siano gia' stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformita' del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata di una dettagliata relazione con la qualificazione dell'intervento richiesto.

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

5. Il termine di cui al comma 3 puo' essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano gia' nella disponibilita' dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Successivamente al completamento con esito favorevole dell'iter di cui al comma 4, il responsabile del procedimento richiede all'interessato, qualora non vi abbia gia' provveduto, la presentazione degli elaborati progettuali di contenuto impiantistico e di rispetto della vigente normativa in materia di efficienza e risparmio energetici e isolamento acustico degli edifici, come previsti dalla normativa vigente.

6. Nell'ipotesi in cui ai fini della realizzazione dell'intervento sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre Amministrazioni tra le quali l'Amministrazione regionale, il competente ufficio comunale puo' convocare una conferenza di servizi ai sensi della legge regionale 7/2000, e successive modifiche.

7. Il provvedimento finale, che il Comune provvede a notificare all'interessato, e' adottato dal Sindaco o dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale ai sensi dell'articolo 22, comma 1, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6.

8. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire e' data notizia al pubblico mediante affissione all'albo comunale e comunicazione al richiedente. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalita' stabilite dal regolamento edilizio.

9. Il termine per il rilascio del permesso di costruire nei casi previsti dall'articolo 15, comma 2, nonche' per i Comuni con

popolazione residente superiore ai 15.000 abitanti risultante dall'ultimo censimento, e' di centoventi giorni dalla data di presentazione della relativa domanda.

10. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo trova applicazione l'articolo 25.

#### Capo IV

Permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' e agibilita'

#### Art. 25

Silenzio-assenso sulla domanda di permesso di costruire

1. Il silenzio-assenso disciplinato dal presente articolo trova applicazione esclusivamente per gli interventi da attuare su aree edificabili direttamente o aree dotate di strumento urbanistico attuativo approvato anteriormente alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire. Negli altri casi, decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo di cui all'articolo 24, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

2. Decorsi i termini previsti dall'articolo 24 il soggetto interessato, individuato ai sensi dell'articolo 21, comunica al Comune la volonta' di avvalersi del silenzio-assenso sulla domanda di permesso di costruire presentata. Tale comunicazione e' pubblicata mediante affissione all'albo comunale.

3. Alla comunicazione di cui al comma 2 e' allegata:

a) la dichiarazione dell'interessato, asseverata dal progettista, attestante la conformita' del progetto alle previsioni della normativa vigente;

b) la ricevuta di pagamento del contributo di costruzione ove dovuto, calcolato in via provvisoria dal richiedente sulla base della deliberazione comunale di cui all'articolo 29.

4. Entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 2, il Comune notifica agli interessati gli eventuali elementi progettuali o esecutivi che risultino in contrasto con la normativa urbanistica, assegnando un termine, non inferiore a trenta e non superiore a sessanta giorni, per provvedere alle necessarie modifiche degli elaborati progettuali. Nello stesso termine richiede l'eventuale integrazione documentale, ai sensi dell'articolo 24, comma 5.

5. Decorso il termine assegnato ai sensi del comma 4, senza che gli interessati abbiano presentato la documentazione integrativa avente i contenuti richiesti dal Comune, ovvero il progetto non risulti assentibile in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e con il regolamento edilizio vigente, salvo i casi di deroga previsti dalla legge, il Comune emette formale provvedimento di rigetto.

6. Al fine di comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla realizzazione degli interventi assentiti ai sensi del presente articolo, tiene luogo del permesso di costruire una copia della comunicazione presentata al Comune ai sensi dei commi 2 e 3, nonche' una copia degli atti prodotti ai sensi del comma 4, eventualmente richiesta dal Comune.

#### Capo IV

Permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' e agibilita'

#### Art. 26

Disciplina della denuncia di inizio attivita'

1. Il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 presenta al Comune, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, la denuncia di inizio attivita' per gli interventi previsti

dall'articolo 17, accompagnata:

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

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

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

2. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni a decorrere dalla data di presentazione della denuncia. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia, salvo che la stessa non rientri negli interventi realizzabili in attività edilizia libera. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale può convocare una conferenza di servizi ai sensi della legge regionale 7/2000, e successive modifiche, qualora la denuncia di inizio attività sia conforme alla normativa vigente; in caso contrario si procede ai sensi del comma 7. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza e in caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

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

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

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

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

7. Il responsabile del procedimento, ove entro il termine indicato al comma 6 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

8. Il responsabile del procedimento, qualora non debba provvedere ai sensi del comma 7, attesta sulla denuncia di inizio attività la



chiusura del procedimento.

9. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale che va presentato al Comune e con il quale si attesta la conformita' dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attivita'. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale, se necessaria a seguito delle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

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

#### Capo IV

Permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' e agibilita'

#### Art. 27

Certificato di agibilita'

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

2. Il certificato di agibilita' e' rilasciato dal Comune con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni;
- b) ristrutturazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1, individuati nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attivita', o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilita'.

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

#### Capo IV

Permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' e agibilita'

#### Art. 28

Procedimento di rilascio del certificato di agibilita' e dichiarazione di inagibilita'

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

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

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

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

5. I termini di cui ai commi 3 e 4 possono essere interrotti una sola volta dal responsabile del procedimento, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

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

#### Capo IV

Permesso di costruire, denuncia di inizio attività e agibilità

#### Art. 29

Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo e nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2. Sono fatti salvi i casi di esonero e riduzione previsti dagli articoli 30 e 32.

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

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

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

- a) alla dimensione e alla fascia demografica dei Comuni;
- b) alle caratteristiche territoriali dei Comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste dagli strumenti di pianificazione comunale;

- d) agli standard o rapporti fra gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio e quelli destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, da osservarsi nella redazione dei piani urbanistici comunali per le zone omogenee in attuazione delle norme regionali.

6. La deliberazione del Consiglio comunale prevista dal comma 5

determina, altresì, la misura percentuale della compensazione fra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e fra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per gli interventi previsti dal comma 2.

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

8. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per gli interventi previsti:

- a) dall'articolo 15, commi 3 e 4;
- b) dall'articolo 17, comma 1, lettere c), d) ed e);
- c) dall'articolo 15;
- d) dall'articolo 35, comma 3;
- e) dal capo VII.

#### Capo IV

Permesso di costruire, denuncia di inizio attività e agibilità

#### Art. 30

Esonero e riduzione dal contributo per il rilascio del permesso di costruire

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

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

b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali, esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso;

c) per gli ampliamenti di edifici residenziali in misura complessiva non superiore al 20 per cento della superficie imponibile esistente all'atto del primo ampliamento medesimo, esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso;

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

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

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

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

h) per le modifiche di destinazione d'uso in residenziali nelle zone omogenee A, B<sub>0</sub> e B non conseguenti ad interventi di ristrutturazione edilizia;

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

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

3. Il Consiglio comunale puo' deliberare la riduzione fino a un massimo del 30 per cento, limitatamente al contributo relativo al costo di costruzione per le destinazioni d'uso residenziale, servizi, alberghiera e direzionale, nel caso in cui i progetti sottoposti a titolo abilitativo edilizio, oltre a rispondere alle norme in materia di contenimento del consumo energetico, prevedano l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili che assicurino il documentato soddisfacimento del fabbisogno termico minimo previsto dalla legge di settore.

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

#### Capo IV

Permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' e agibilita'

#### Art. 31

Edilizia convenzionata e interventi diretti a realizzare la prima abitazione

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, non e' previsto il pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione, qualora il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 12 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6 (Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica).

2. Il titolare del permesso puo' chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprieta' avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

3. I prezzi di cessione e i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

4. Il comma 1 si applica anche nel caso in cui il titolo abilitativo riguardi opere dirette a realizzare da parte dei soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21 la propria prima abitazione le cui caratteristiche siano non di lusso ai sensi delle leggi di settore.

5. Ai fini del comma 4 la convenzione di cui al comma 1 prevede l'apposizione del vincolo di destinazione d'uso dell'immobile per un periodo di almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori. In caso di inottemperanza, l'interessato decade dal beneficio previsto e il Comune e' tenuto a recuperare la differenza maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso legale.

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

#### Capo IV

Permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' e agibilita'

#### Art. 32

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

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

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

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

4. Sono esclusi dall'applicazione del contributo di costruzione previsto dall'articolo 29 le costruzioni o gli impianti industriali posti nell'ambito degli agglomerati industriali di interesse regionale, cosi' come recepiti dagli strumenti urbanistici comunali in attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione regionale, nonche' le costruzioni o gli impianti produttivi posti nell'ambito degli agglomerati di interesse comunale, dotate di piani per insediamenti produttivi ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilita'; modifiche e integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; e autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), e successive modifiche.

#### Capo V

Disposizioni speciali

#### Art. 33

Area di pertinenza urbanistica

1. L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione e' l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilita' fondiaria.

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

immobiliari e al tavolare a cura del richiedente.

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

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

5. Il regolamento edilizio comunale disciplina le procedure di competenza comunale relative alle attivita' di cui al presente articolo.

## Capo V

### Disposizioni speciali

#### Art. 34

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

1. Per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti chiunque ha diritto di ottenere dal Comune, entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Esso conserva validita' per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

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

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

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

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

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

7. Gli interessati all'ottenimento di agevolazioni contributive o fiscali possono chiedere al Comune la classificazione degli interventi edilizi assoggettati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attivita', secondo le categorie previste dalle leggi statali.

Capo V  
Disposizioni speciali

Art. 35  
Deroghe generali agli strumenti urbanistici comunali per  
interventi edilizi

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

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

3. Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, e' ammesso l'ampliamento degli edifici o delle unita' immobiliari esistenti destinati a residenza situati nella fascia di rispetto della viabilita', esclusivamente per necessita' di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi di volume utile, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale degli edifici rispetto all'asse viario. Tale limite puo' essere raggiunto anche attraverso diversi interventi, purché la loro somma non superi il limite medesimo.

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

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

Capo V  
Disposizioni speciali

Art. 36  
Interventi in zona agricola

1. L'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza agricola in zona agricola, ove ammessi dallo strumento urbanistico vigente e nel rispetto degli indici e dei parametri ivi indicati, possono comportare la realizzazione di un'unita' immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale,

anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, purché:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Capo V  
Disposizioni speciali

Art. 37

Misure per la promozione del rendimento energetico nell'edilizia

1. Gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico eseguiti nel rispetto del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/61/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002, relativa al rendimento energetico nell'edilizia), e successive modifiche, e della legge regionale 23/2005, e successive modifiche, possono essere realizzati anche in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi nei limiti individuati dal presente articolo. Tali interventi non si computano nel calcolo della volumetria utile e della superficie utile, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione di cui all'articolo 29.

2. Gli interventi di cui al comma 1 realizzati su edifici esistenti, qualora suscettibili di ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei coefficienti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 192/2005, e successive modifiche, possono essere realizzati anche in deroga alle distanze minime e alle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi, fermo restando quanto stabilito nel comma 4, e possono comportare la realizzazione:

a) di maggiore spessore delle murature esterne entro i 35 centimetri, siano esse tamponature o muri portanti;

b) di maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura entro i 35 centimetri.

3. Gli interventi di cui al comma 1, realizzati su nuovi edifici, consistono nella realizzazione di:

a) maggiore spessore delle murature esterne oltre i 30 centimetri, fino a un massimo di ulteriori 30 centimetri, siano esse tamponature o muri portanti;

b) maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura oltre i 30 centimetri, fino a un massimo di ulteriori 30 centimetri;

c) serre solari, bussole e verande funzionalmente collegate all'edificio principale che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate;

d) volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi.

4. Gli interventi di cui al presente articolo:

a) se eseguiti su edifici esistenti, devono salvaguardare gli elementi costitutivi e decorativi di pregio storico, artistico e architettonico, nonché gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali;

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

Capo V  
Disposizioni speciali

Art. 38

Disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia

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

a) di esigenze di arretramento del profilo di facciata nel rispetto delle eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali in materia di allineamento degli edifici e fasce di rispetto del nastro stradale;

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

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

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere attuati contestualmente a interventi di ampliamento all'esterno della sagoma e sedime esistenti. In tali casi, le prescrizioni previste per le nuove costruzioni dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati si applicano esclusivamente alle parti dell'immobile oggetto di effettivo incremento dimensionale relativamente al sedime, alla sagoma, al volume e all'altezza. Tali interventi non possono comunque derogare agli indici e ai parametri massimi previsti dagli strumenti urbanistici per l'area oggetto di intervento.

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

Capo V  
Disposizioni speciali

Art. 39

Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza è ammesso, senza modifiche alla sagoma, in deroga ai limiti e ai parametri degli strumenti urbanistici vigenti e della legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati e alberghi), e successive modifiche, se contestuale a interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria dell'edificio o di parte dello stesso. Gli interventi di cui al presente comma non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari e devono comunque rispettare un'altezza minima di 1,30 metri e un'altezza media di 1,90 metri, fatte salve le più estensive previsioni per le zone montane. Il recupero previsto dal presente comma è ammissibile anche per i vani destinati a cantine e taverne e altri locali interrati e semi-interrati purché di altezza non inferiore a 2,20 metri.

2. Al di fuori delle zone omogenee A e B<sub>0</sub>, o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, gli interventi di recupero del sottotetto di edifici esistenti sono ammessi in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi anche se prevedono innalzamento

della quota di colmo, variazione della pendenza di falda e apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985, e successive modifiche. Tali interventi possono comportare l'aumento del numero delle unita' immobiliari esistenti nel rispetto degli standard urbanistici.

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

4. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 4, comma 2, lettera c), possono comportare la modifica del numero delle unita' immobiliari esistenti su parere favorevole dell'autorita' preposta alla tutela del vincolo.

## Capo V Disposizioni speciali

### Art. 40 Variazioni essenziali

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

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

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

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

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, da intervento soggetto a denuncia di inizio attivita' a intervento soggetto a permesso di costruire;

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

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

## Capo VI Vigilanza e sanzioni

### Art. 41 Misura di tolleranza

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

2. Le variazioni in incremento eseguite all'interno della misura di tolleranza individuata dal comma 1 sono soggette al pagamento, ove dovuto, del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'articolo 29. Il pagamento previsto dal presente comma non è dovuto per importi inferiori o uguali a 50 euro.

Capo VI  
Vigilanza e sanzioni

Art. 42  
Vigilanza sull'attivita' urbanistico-edilizia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Capo VI Vigilanza e sanzioni

### Art. 43 Vigilanza su opere disciplinate dall'articolo 10

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

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

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

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

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

Capo VI  
Vigilanza e sanzioni

Art. 44

Responsabilita' del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attivita', del committente, del costruttore e del direttore dei lavori

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

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

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

Capo VI  
Vigilanza e sanzioni

Art. 45

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformita' o con variazioni essenziali

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

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformita' dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 40, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione o non presenta istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo 49, il bene e l'area di sedime, nonche' quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di

diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita, determinata secondo le modalita' individuate nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2, non puo' comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

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

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

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

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

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

## Capo VI Vigilanza e sanzioni

### Art. 46

Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformita' del permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza del permesso di costruire o in totale difformita' da esso, ovvero in assenza della denuncia di inizio attivita' di cui all'articolo 18, sono rimossi o demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine, non inferiore a sessanta giorni, stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa e' eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

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

uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, per le opere adibite a usi diversi da quello residenziale. La sanzione e' comunque determinata in misura non inferiore a 2.000 euro.

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

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

## Capo VI Vigilanza e sanzioni

### Art. 47

#### Interventi eseguiti in parziale difformita' dal permesso di costruire

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

2. Quando la demolizione non puo' avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformita', il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di costruzione, stabilito in base ai criteri stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 2, della parte dell'opera realizzata in difformita' dal permesso di costruire, se a uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, per le opere adibite a usi diversi da quello residenziale. La sanzione e' comunque determinata in misura non inferiore a 1.000 euro.

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

## Capo VI Vigilanza e sanzioni

### Art. 48

#### Interventi abusivi realizzati su suoli di proprieta' dello Stato o di altri enti pubblici

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

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

3. In deroga ai commi precedenti l'Ente proprietario del suolo,



con provvedimento che dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento degli interventi, può comunicare al Comune la necessità di mantenere gli interventi di cui al comma 1. A tal fine gli interventi devono:

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

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

## Capo VI Vigilanza e sanzioni

### Art. 49 Permesso di costruire in sanatoria

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

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

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia motivatamente entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

4. La richiesta di permesso di costruire in sanatoria sospende l'avvio o la prosecuzione delle procedure previste per l'applicazione delle sanzioni del presente capo.

## Capo VI Vigilanza e sanzioni

### Art. 50 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e sanatoria

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 17, in assenza della denuncia di inizio attività o in difformità da essa, purché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.000 euro, determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva

l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, puo' ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile e irroga la sanzione pecuniaria di cui al comma 1.

3. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma di 516 euro a titolo di oblazione.

4. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 26, comma 7, la denuncia di inizio di attivita' spontaneamente effettuata quando l'intervento e' in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 150 euro. La medesima sanzione e' applicata nel caso di omessa presentazione della documentazione prevista dall'articolo 26, comma 1.

5. In tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e ai regolamenti aventi incidenza sull'attivita' edilizia, ovvero alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorche' gli interventi siano riconducibili all'articolo 17, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi entro un termine non superiore a novanta giorni. In caso di inottemperanza, la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi sono eseguite a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

6. Nei casi previsti dal comma 5 non trovano applicazione le sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo.

7. La mancata denuncia di inizio attivita' di cui all'articolo 17 non comporta, salva diversa previsione della legge dello Stato, l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, e successive modifiche. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle altre sanzioni previste dal presente articolo o il rilascio del titolo in sanatoria.

8. La richiesta di sanatoria sospende l'avvio o la prosecuzione delle procedure previste per l'applicazione delle sanzioni del presente capo.

## Capo VI Vigilanza e sanzioni

### Art. 51

#### Interventi di attivita' edilizia libera in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia

1. In tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e ai regolamenti aventi incidenza sull'attivita' edilizia, ovvero violazioni alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorche' gli interventi siano riconducibili ad attivita' edilizia libera di cui all'articolo 16, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza, la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi sono eseguite a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

2. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle altre disposizioni previste dal presente capo o la presentazione dell'istanza di riduzione a conformita'.

3. Nei casi previsti dal presente articolo, il responsabile dell'abuso puo', in luogo della demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, presentare al Comune, entro il termine indicato nell'ingiunzione di cui al comma 1, istanza di riduzione a conformita' dell'intervento realizzato, corredata dei documenti ed

elaborati individuati dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2, necessari a dimostrare le modalita' in cui l'intervento realizzato viene reso conforme agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio comunale.

4. Il Comune, nel caso di presentazione dell'istanza di riduzione a conformita' di cui al comma 3, sospende l'ingiunzione di demolizione e si pronuncia sull'accoglimento dell'istanza entro novanta giorni. In caso di accoglimento il Comune revoca l'ingiunzione di cui al comma 1 e comunica all'interessato il termine entro il quale eseguire l'intervento di riduzione a conformita'. In caso di inottemperanza si procede ai sensi del comma 1.

## Capo VI Vigilanza e sanzioni

### Art. 52

#### Interventi eseguiti in base a permesso annullato

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, determinato a cura dell'Amministrazione comunale territorialmente competente. La valutazione e' notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 18 e all'articolo 25 in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

## Capo VI Vigilanza e sanzioni

### Art. 53

#### Intervento regionale nella repressione degli abusi edilizi

1. In caso di inerzia del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale nell'adozione dei provvedimenti sanzionatori, protrattasi per quindici giorni oltre i termini fissati dall'articolo 42, l'Osservatorio regionale di cui all'articolo 9 segnala al Comune, per via telematica, la mancata conclusione del procedimento.

2. La segnalazione per via telematica di cui al comma 1 fissa al Comune ulteriori novanta giorni per la comunicazione all'Osservatorio regionale dei provvedimenti definitivi assunti.

3. Trascorso il termine fissato ai sensi del comma 2, l'Assessore regionale competente provvede a diffidare il Sindaco o il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale all'adozione dei provvedimenti di legge entro quindici giorni. Decorso inutilmente anche tale termine, la struttura regionale competente da' comunicazione dell'inottemperanza all'Autorita' giudiziaria e procede ai sensi del comma 4, ove ne ricorrano i presupposti.

4. Qualora si tratti di interventi di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza titolo abilitativo o che comportano aumento di unita' immobiliari ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportano mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita dallo strumento urbanistico, nell'ipotesi di grave danno urbanistico l'Assessore regionale competente, previa deliberazione della Giunta regionale, nomina un commissario per l'adozione dei provvedimenti necessari.

5. Per l'adempimento delle funzioni conferite ai sensi del comma 4, il commissario si avvale degli uffici e dei fondi comunali. Nella funzione di commissario puo' essere nominato un dipendente pubblico, appartenente alla categoria D del comparto unico regionale, o un professionista esterno, esperto in materia urbanistico-edilizia individuato dall'Ordine professionale.

Capo VI  
Vigilanza e sanzioni

Art. 54

Ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione

1. Il mancato versamento nei termini stabiliti dal regolamento edilizio, o dal permesso di costruire, o dalla convenzione del contributo di costruzione previsto dall'articolo 29 comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

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

c) l'aumento del contributo in misura pari al 100 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

2. Le misure di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, lettera c), il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi stabiliti dalla legge.

Capo VI  
Vigilanza e sanzioni

Art. 55

Mancata apposizione del cartello di cantiere o mancata presentazione della domanda di agibilita'

1. La mancata apposizione del cartello di cantiere previsto nel regolamento edilizio comunale nei luoghi in cui vengono realizzate opere non ricomprese nell'attivita' edilizia libera comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di 200 euro.

2. La mancata presentazione della domanda di rilascio del certificato di agibilita' nel termine previsto dall'articolo 28, comma 1, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 euro a 464 euro, secondo i criteri determinati dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

Capo VI  
Vigilanza e sanzioni

Art. 56

Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni e i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione, secondo le procedure individuate nel regolamento di cui all'articolo 2 qualora gli interventi risultino in contrasto con gli

strumenti di pianificazione regionale vigenti o adottati.

2. Il provvedimento di annullamento e' emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed e' preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al Comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento la Regione puo' ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalita' previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al Comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento deve essere ordinata la demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del Comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 18, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o, comunque, in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione della denuncia di inizio attivita'.

## Capo VII

### Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

#### Art. 57

##### Norme comuni

1. Gli articoli 58 e 59 individuano misure straordinarie finalizzate al rilancio dell'attivita' economica mediante la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del presente capo, attuata attraverso interventi edilizi realizzabili anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici e ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali.

2. Gli interventi di cui agli articoli 58 e 59 assicurano il miglioramento della qualita' energetica o igienico-funzionale degli edifici o delle unita' immobiliari oggetto di intervento, secondo le leggi di settore e non possono in alcun caso trovare applicazione:

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

b) in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco contenute negli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente capo;

c) per edifici o unita' immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro il 30 settembre 2009;

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

e) se i lavori non sono iniziati entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

## Capo VII

### Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

#### Art. 58

#### Interventi di ristrutturazione e ampliamento

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici o unita' immobiliari esistenti o di parte di essi, a destinazione in tutto o in parte residenziale, alberghiera o ricettivo-complementare e direzionale possono comportare l'ampliamento, attraverso la sopraelevazione o la costruzione di manufatti edilizi interrati o fuori terra, nel limite massimo del 35 per cento del volume utile esistente.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere eseguiti su immobili situati all'esterno delle zone omogenee A e Bo, o singoli edifici ad esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, alle seguenti condizioni:

a) la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non puo' superare i due piani o comunque 6 metri;

b) gli standard urbanistici derivanti dall'ampliamento, se non reperibili nell'area di pertinenza dell'intervento, sono individuabili in altra area avente la stessa destinazione di zona o, comunque, in zona urbanisticamente compatibile, purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri;

c) l'ampliamento puo' comportare l'aumento del numero delle unita' immobiliari esistenti relativamente alla parte effettivamente ampliata, salva piu' estensiva previsione degli strumenti urbanistici comunali.

3. In deroga alle distanze, superfici e volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e' ammesso l'ampliamento di edifici o unita' immobiliari esistenti alle seguenti condizioni:

a) la quota massima di ampliamento ammissibile non puo' superare i 200 metri cubi di volume utile;

b) la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non puo' superare i due piani o comunque 6 metri;

c) nelle zone omogenee A e Bo, o singoli edifici ad esse equiparati, devono essere rispettate le specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici previste dagli strumenti urbanistici comunali; la sopraelevazione, se non espressamente vietata dagli strumenti urbanistici comunali, non puo' superare l'altezza massima delle costruzioni prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali;

d) l'ampliamento non puo' comportare aumento del numero delle unita' immobiliari esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali.

## Capo VII

### Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

#### Art. 59

##### Interventi di ampliamento di edifici produttivi

1. Nelle zone omogenee D, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, e' ammesso:

a) l'ampliamento di edifici o unita' immobiliari esistenti nel limite massimo del 35 per cento della superficie utile esistente e comunque fino al massimo di 1.000 metri quadrati, nel rispetto delle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati;

b) l'ampliamento della superficie utile anche attraverso la realizzazione di solai interpiano.

2. Gli interventi previsti dal comma 1, lettere a) e b), sono cumulabili tra loro; gli standard urbanistici derivanti dall'ampliamento, se non reperibili, devono essere monetizzati ai sensi dell'articolo 29.

## Capo VII

### Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

#### Art. 60

##### Misure di promozione per la sostituzione di edifici ed esecuzione degli interventi in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa

1. Nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione totale o parziale, attuati con sostituzione di singoli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente capo non coerenti con le caratteristiche storiche o architettoniche o paesaggistiche e ambientali individuate dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 38, comma 1, lettera b), e che comportino una diminuzione del volume o superficie utili o delle unita' immobiliari esistenti, il Comune e il soggetto interveniente possono concordare il trasferimento dei diritti edificatori in altre aree del territorio comunale attraverso una convenzione che stabilisca:

a) i crediti edificatori derivanti dalla sostituzione aumentati del 50 per cento;

b) la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori;

c) il tempo massimo di utilizzazione dei crediti edificatori.

2. Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dagli strumenti urbanistici comunali e' ammesso il rilascio del titolo abilitativo anche in assenza di approvazione del piano attuativo o di sue varianti ovvero in tutti i casi di decadenza dello strumento, alle seguenti condizioni:

a) l'area risulti urbanizzata in misura non inferiore al 70 per cento della superficie complessiva;

b) il nuovo intervento risulti coerente con le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente o adottato;

c) non sussistano ulteriori esigenze di opere di urbanizzazione indotte dall'intervento richiesto.

3. Negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa comunale i Comuni possono disporre la non concorrenza degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o convenzionata, di cui alla legge regionale 6/2003, per la determinazione del numero di posti auto da destinare a parcheggi pubblici di relazione, ferme restando le disposizioni di cui alla legge 122/1989.

4. Negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa comunale con destinazione diversa dalla residenza, la modifica del perimetro dell'ambito previsto nello strumento urbanistico generale comunale costituisce variante non sostanziale a condizione che la destinazione d'uso rimanga invariata e vengano rispettati gli standard urbanistici.

Capo VIII  
Norme transitorie e finali

Art. 61

Disposizioni transitorie e di coordinamento con le altre leggi di settore

1. Le definizioni di cui alla presente legge prevalgono, a decorrere dalla sua entrata in vigore, su quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti e adottati e nei regolamenti edilizi comunali.

2. In deroga a quanto previsto dal comma 1, le definizioni dei parametri edilizi contenute nell'articolo 3, comma 1, e le definizioni delle destinazioni d'uso degli immobili di cui all'articolo 5, trovano applicazione all'atto dell'approvazione della variante generale allo strumento urbanistico generale comunale o all'atto dell'approvazione della deliberazione del Consiglio comunale di cui all'articolo 29, successiva all'entrata in vigore della presente legge. In caso di assenza di varianti agli strumenti urbanistici generali comunali o delle deliberazioni di cui all'articolo 29, le definizioni dei parametri edilizi contenute nell'articolo 3, comma 1, e le definizioni delle destinazioni d'uso degli immobili di cui all'articolo 5, prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali decorsi tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, fatte salve le varianti generali adottate all'entrata in vigore della legge medesima.

3. Gli interventi edilizi, le cui istanze o altra documentazione di legge siano state depositate presso il Comune anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti secondo la normativa previgente. Al fine di poter usufruire delle facolta' e delle procedure previste dalla presente legge, e' fatta salva la facolta' dei soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21 di presentare:

a) nel caso di interventi non ancora iniziati: richieste di ritiro delle istanze depositate in forza della normativa previgente, unitamente alla completa documentazione richiesta dalla presente legge per l'intervento richiesto;

b) nel caso di interventi gia' iniziati: richieste di proroga dei termini o varianti secondo quanto previsto dalla presente legge;

c) nel caso di interventi realizzati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge e assoggettati a denuncia di inizio attivita' in base alla normativa previgente e per i quali sia avviata la procedura sanzionatoria: istanze di sanatoria ai sensi dell'articolo 50, purché gli interventi risultino conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti o adottati alla data di presentazione dell'istanza; le istanze di cui alla presente lettera devono essere presentate a pena di decadenza entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge;

d) nelle more dell'emanazione del regolamento di attuazione di cui all'articolo 2, le istanze e la relativa modulistica sono disciplinate secondo quanto previsto dal regolamento comunale.

4. I pareri della competente struttura regionale resi unicamente sugli aspetti paesaggistici degli strumenti urbanistici comunali, soggetti alla previgente disciplina urbanistica, ancorché avviati, e che comprendono beni e localita' vincolati ai sensi della parte terza del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, sono



sostituiti da una relazione allegata agli strumenti stessi contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici redatta secondo i criteri previsti dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilita' paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), in quanto compatibili e proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del Piano.

5. Al comma 4 dell'articolo 12-bis (Ulteriori disposizioni in materia di attivita' estrattive), della legge regionale 27 agosto 1992, n. 25, le parole «ai quaranta centimetri» sono sostituite dalle seguenti: «ai limiti individuati dalle leggi regionali di settore disciplinanti la specifica attivita' agricola o forestale».

6. Sono ammesse varianti non sostanziali agli strumenti urbanistici comunali finalizzate a disciplinare insediamenti zootecnici esistenti situati all'esterno delle zone agricole, anche in deroga all'articolo 6, commi 26 e 26-bis, della legge regionale 3 luglio 2000, n. 13 (Disposizioni collegate alla Legge finanziaria 2000), previo parere favorevole dell'Azienda per i servizi sanitari e a condizione che garantiscano la possibilita' di conservare o aumentare la capacita' produttiva degli insediamenti esistenti secondo quanto previsto dalle leggi di settore.

7. Le sanzioni previste dall'articolo 10 della legge regionale 18 giugno 2007, n. 15 (Misure urgenti in tema di contenimento dell'inquinamento luminoso, per il risparmio energetico nelle illuminazioni per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attivita' svolta dagli osservatori astronomici), e l'obbligo di adeguamento previsto dall'articolo 8, comma 1, della medesima legge regionale 15/2007, non trovano applicazione per gli impianti realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge e fino all'approvazione del piano comunale dell'illuminazione previsto dall'articolo 5, comma 1, lettera a), della legge regionale 15/2007.

## Capo VIII

### Norme transitorie e finali

#### Art. 62

#### Applicazione delle disposizioni di deroga

1. Non sono cumulabili le disposizioni di deroga agli indici e ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali contenute nell'articolo 16, comma 1, lettera k), esclusi depositi, serre, verande e bussole, nell'articolo 35, comma 3, e negli articoli del capo VII della presente legge.

2. L'applicazione delle disposizioni di deroga individuate nel comma 1 tiene conto dell'eventuale applicazione di disposizioni di deroga agli indici e parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali o sancite dalla legge regionale 21 ottobre 2008, n. 12 (Integrazioni e modifiche alla legge regionale 5/2007 -Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attivita' edilizia e del paesaggio). In tali casi il bonus gia' usufruito deve essere computato al fine dei limiti massimi ammessi dalle disposizioni della presente legge.

Capo VIII  
Norme transitorie e finali

Art. 63  
Aggiornamento degli importi delle sanzioni pecuniarie

1. Gli importi delle sanzioni pecuniarie stabiliti nel capo VI sono aggiornati, in applicazione degli indici di adeguamento ISTAT, con decreto del Presidente della Regione, da pubblicarsi sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Capo VIII  
Norme transitorie e finali

Art. 64  
Abrogazioni

1. Sono abrogate, in particolare, le seguenti disposizioni:

a) gli articoli 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 della parte II (Disciplina dell'attività edilizia) della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio), e successive modifiche;

b) il regolamento di attuazione della disciplina dell'attività edilizia, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, emanato con decreto del Presidente della Regione del 17 settembre 2007, n. 296, e successive modifiche;

c) il comma 3 dell'articolo 23 della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio);

d) la legge regionale 20 giugno 1988, n. 57 (Disciplina per l'installazione degli impianti elettrici ed elettronici), e successive modifiche;

e) l'articolo 83 (Commissione regionale per le servitù militari), della legge regionale 9 novembre 1998, n. 13, e successive modifiche.

Capo VIII  
Norme transitorie e finali

Art. 65  
Rinvio alle leggi regionali

1. Tutti i riferimenti alla legge regionale 5/2007, parte II, e al regolamento di attuazione della disciplina dell'attività edilizia, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, emanato con decreto del Presidente della Regione del 17 settembre 2007, n. 296, contenuti nelle disposizioni regionali vigenti alla data di entrata in vigore di cui all'articolo 68, si intendono riferiti alla presente legge per quanto compatibili. 2. Per quanto non disciplinato dal capo VI in materia di sanzioni amministrative, si applica la legge regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali), e successive modifiche.

Capo VIII  
Norme transitorie e finali

Art. 66  
Rinvio alle leggi statali per violazioni penali,  
lottizzazione abusiva e atti di trasferimento di diritti reali

1. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative stabilite dal capo VI, per le violazioni penali trova applicazione

l'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, e successive modifiche.

2. In caso di lottizzazione abusiva, come definita dall'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, e successive modifiche, si applicano le disposizioni previste dal medesimo articolo.

3. In caso di trasferimento o costituzione di diritti reali immobiliari trovano applicazione le disposizioni previste dall'articolo 30, commi 2, 4-bis, 5, 9 e 10, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, e successive modifiche.

#### Capo VIII Norme transitorie e finali

##### Art. 67 Disposizioni finanziarie

1. Gli oneri derivanti dal disposto di cui all'articolo 9, comma 4, in materia di Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica fanno carico alle unita' di bilancio 11.3.1.1189 - capitolo 156 e 11.3.2.1189 - capitoli 180 e 182 dello stato di previsione della spesa del bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per l'anno 2009.

2. Gli oneri derivanti dal disposto di cui all'articolo 10, comma 14, in materia di Comitato misto paritetico (CoMiPar) di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898, fanno carico all'unita' di bilancio 11.3.1.1180 - capitolo 9820 dello stato di previsione della spesa del bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per l'anno 2009.

3. Le entrate derivanti dal disposto di cui all'articolo 43, comma 3, sono accertate e riscosse nell'unita' di bilancio 3.2.121 e nel capitolo 877 di nuova istituzione «per memoria» nello stato di previsione dell'entrata del bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per l'anno 2009, con la denominazione «Proventi derivanti dalle sanzioni applicate dalla Regione in applicazione del Codice regionale dell'edilizia».

4. Gli oneri derivanti dal disposto di cui all'articolo 53, comma 5, fanno carico all'unita' di bilancio 11.3.1.1180 e al capitolo 5866 di nuova istituzione «per memoria» nello stato di previsione della spesa del bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per l'anno 2009 con la denominazione «Spese del Commissario nominato per la repressione degli abusi edilizi».

5. Le entrate derivanti dal disposto di cui all'articolo 53, comma 5, sono accertate e riscosse nell'unita' di bilancio 3.2.132 - capitolo 866 di nuova istituzione «per memoria» nello stato di previsione dell'entrata del bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per l'anno 2009 con la denominazione «Rimborso da parte dei Comuni delle spese sostenute dall'Amministrazione regionale per il Commissario nominato per la repressione degli abusi edilizi».

#### Capo VIII Norme transitorie e finali

##### Art. 68 Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il trentesimo giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione, ad eccezione del capo VII che entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della legge sul Bollettino Ufficiale della Regione.

La presente legge regionale sara' pubblicata nel Bollettino

Ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di  
osservarla e di farla osservare come legge della Regione.  
Data a Trieste, addi' 11 novembre 2009

TONDO