



Città di Vignola

AREA TECNICA  
Direzione Pianificazione Territoriale  
Servizio Sportello Unico Edilizia Privata



# SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA

Testo coordinato con le modifiche apportate dalla L.R.29.12.2020, n.14



Testo Coordinato della L.R.30 luglio 2013, n.15

Il testo della L.R.15/2013 è coordinato con le con le modifiche apportate da:

- L.R 20 dicembre 2013, n.28;
- L.R 16 luglio 2015, n.9;
- L.R. 23 giugno 2017, n.12
- L.R. 21 dicembre 2017, n. 24
- L.R.29 dicembre 2020, n.14

## INDICE

### TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 1 – Principi generali

Art. 2 – Semplificazione dell'attività edilizia

**Art 2bis - Uniformazione della disciplina edilizia** (aggiunto da art. 2 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

Art. 3 – Gestione telematica dei procedimenti edilizi (modificato da art.2 L.R.14/2020)

Art. 4 – Sportello unico per l'edilizia (modificato da art.3 L.R.14/2020)

**Art.4 bis - Acquisizione preventiva degli atti di assenso di altre amministrazioni** (aggiunto da art. 5 L.R. 23 giugno 2017, n. 12) (modificato da art.4 L.R.14/2020)

Art. 5 – Interventi edilizi per le attività produttive

Art. 6 – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (modificato da art.5 L.R.14/2020)

Art. 7 – Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione (già sostituiti commi 6 e 7 da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28, poi aggiunto comma 2 bis. Da art. 33 L.R. 16 luglio 2015, n. 9) (sostituito da art.6 della L.R.14/2020)

**Art. 8 – Attività edilizia in aree parzialmente pianificate** (sostituito articolo da art. 75 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24)

### TITOLO II – TITOLI ABILITATIVI

Art. 9 – Titoli abilitativi

Art. 10 – Procedure abilitative speciali

**Art.10 bis** – Stato legittimo degli immobili (aggiunto da art. 8 L.R. 29.12.2020, n.14)

**Art.10 ter** - Distanze tra fabbricati negli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione (aggiunto da art. 9 L.R. 29.12.2020, n.14)

Art. 11– Requisiti delle opere edilizie (modificato da art.9 L.R.14/2020)

Art. 12 – Atti regionali di coordinamento tecnico (sostituito comma 2 da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28)

Art. 13 – Interventi soggetti a SCIA (modificato da art.10 L.R.14/2020)

Art. 14 – Disciplina della SCIA (modificato da art.11 L.R.14/2020)

Art. 15 – SCIA con inizio dei lavori differito

Art. 16 – Validità della SCIA (modificato da art.12 L.R.14/2020)

Art. 17 – Interventi soggetti a permesso di costruire

Art. 18 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire (sostituito da art.13 L.R.14/2020)

Art. 19 – Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

**Art.19bis** – Permesso di costruire convenzionato (introdotto da art.15 L.R.14/2020)

Art. 20 – Permesso di costruire in deroga (modificato da art.16 L.R.14/2020)

Art. 21 – Valutazione preventiva

Art. 22 – Varianti in corso d'opera (sostituito da art.17 della L.R.14/2020)

Art. 23 – Certificato di conformità edilizia e di agibilità (sostituito da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28)

**Art.23 - Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità**

Art. 24 – Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato (abrogato da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28)

Art. 25 – Agibilità parziale

Art. 26 – Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità (sostituito comma 1 da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28)

Art. 27 – Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame

**Art. 28 – Mutamento di destinazione d'uso** (prima sostituito da art. 34 L.R. 16 luglio 2015, n. 9, poi modificati commi 5 e 7 da art. 27 L.R. 23 giugno 2017, n. 12) (modificato da art.19 L.R.14/2020)

### TITOLO III – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 29 – Contributo di costruzione

Art. 30 – Oneri di urbanizzazione *(sostituita lett. b) comma 1 da art. 35 L.R. 16 luglio 2015, n. 9) (modificato da art.19 L.R.14/2020)*

Art. 31 – Costo di costruzione

Art. 32 – Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione *(modificato da art.20 L.R.14/2020)*

Art. 33 – Convenzione tipo

Art. 34 – Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

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

(artt.35-54 omissis nel presente testo)

### TITOLO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 55 – Misure per favorire la ripresa economica *(sostituito comma 5 da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28)*

Art. 56 – Semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti in materia di governo del territorio

Art. 57 – Procedimenti in corso e norme transitorie

Art. 58 – Adeguamento del regolamento edilizio comunale

Art. 59 – Abrogazioni

Art. 60 – Disapplicazione di norme statali

Art. 61 – Entrata in vigore

#### Legenda delle annotazioni,

in colore **grigio**: principali novità contenute nel testo approvato della L.R.15/2013;

in colore **rosso**: le modificazioni introdotte dalla **L.R.28/2013**;

in colore **bleu**: le modifiche introdotte dalla **L.R.9/2015**

in colore **viola**: le modifiche apportate al DPR 380/01 dalla **L.164/2014 (Sblocca Italia)** che risultano immediatamente operative.

in colore **rosso scuro**: le modifiche introdotte dalla L.R.12/2017

in colore **verde** le modifiche introdotte dalla L.R 24/17

in **grassetto** le modifiche introdotte dalla L.R14/2020

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### Art. 1

#### PRINCIPI GENERALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. L'attività edilizia è esercitata nel rispetto:

a) dei diritti pubblici e privati;

b) delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali;

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

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

---

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

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

#### NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI L.R.15/2013

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

### Art. 2

#### SEMPLIFICAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

(Sostituite lett. a), i) e l) e abrogata lett. h) da [art. 1 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#))

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

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

a) il rafforzamento della funzione dello Sportello unico per l'edilizia (SUE) quale unico interlocutore tra i cittadini e la pubblica amministrazione nella materia edilizia, compresa la competenza a trasmettere le comunicazioni di inizio dei lavori asseverate (CILA) e le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) che contengono altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche alle altre amministrazioni interessate dall'intervento edilizio, ai fini dello svolgimento del controllo di loro spettanza, nonché la competenza a convocare la conferenza dei servizi per acquisire dalle altre amministrazioni e organismi competenti, ogni atto di assenso, comunque denominato, necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio;

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

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

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

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

f) il potenziamento della funzione della Regione di coordinamento tecnico e di supporto agli operatori, per assicurare: la standardizzazione delle pratiche edilizie in tutto il territorio regionale, attraverso la modulistica unificata e l'individuazione della documentazione essenziale da

presentare a corredo dei diversi titoli edilizi e degli atti del relativo procedimento; la parificazione della somma forfettaria per spese istruttorie dovuta in caso di rilascio della valutazione preventiva; modalità comuni per la definizione del campione delle pratiche da assoggettare a controllo di merito a fine lavori;

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

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

~~(Abrogata)~~

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

i) la previsione dell'immediata utilizzabilità degli immobili di cui sia stata presentata la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, con la possibilità di presentare la segnalazione di agibilità parziale, per singole unità immobiliari o per porzioni dell'edificio;

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

l) la razionalizzazione dei controlli dell'attività edilizia, da operarsi in fase di verifica dell'esistenza dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio e in fase di verifica della conformità edilizia e agibilità delle opere realizzate.

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

#### "Art. 2-bis

UNIFORMAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA  
(Aggiunto da [art. 2 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#))

1. La presente legge persegue altresì l'obiettivo di uniformare su tutto il territorio regionale la disciplina dell'attività edilizia, recependo la disciplina statale in materia e dando attuazione agli accordi e alle intese tra Stato, Regioni e Autonomie locali aventi la medesima finalità, costituenti livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. In particolare, l'uniformazione della disciplina edilizia è assicurata attraverso l'obbligo:

a) dell'adozione da parte dei Comuni di regolamenti comunali che riunificano in un unico provvedimento le disposizioni regolamentari in campo edilizio di loro competenza, nell'osservanza di quanto previsto dall'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sancita il 20 ottobre 2016 in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies, del DPR n. 380 del 2001, e dell'articolo 46 della legge regionale recante la "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

b) dell'utilizzo negli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica e negli atti normativi di governo del territorio delle definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti con apposito atto di coordinamento di cui all'articolo 12 della presente legge, in conformità all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni citata alla lettera a);

c) della presentazione delle istanze edilizie unicamente attraverso l'utilizzo della modulistica edilizia unificata, predisposta dalla Regione in conformità agli accordi tra il Governo, le Regioni e gli enti locali, sanciti in attuazione dell'articolo 24, comma 3, del decreto legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito con modificazioni dalla L. 11 agosto 2014, n. 114 (Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari).

d) della qualificazione delle opere edilizie e della individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono, in conformità al glossario unico approvato ai sensi dell'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124).

2. La Regione recepisce gli ulteriori atti e accordi diretti ad ampliare gli ambiti di uniformazione della disciplina edilizia, attraverso l'adozione e l'aggiornamento di atti di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 12.

### Art. 3

#### GESTIONE TELEMATICA DEI PROCEDIMENTI EDILIZI (Aggiunto comma 1 bis da [art. 3 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#))

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

1-bis. La Giunta regionale mette a disposizione dei Comuni il sistema di cui al comma 1, e stabilisce con apposito provvedimento la data a partire dalla quale le istanze edilizie devono essere presentate unicamente in via telematica, attraverso l'utilizzo del medesimo sistema. A tale scopo la Giunta regionale fornisce alle amministrazioni comunali il supporto tecnico necessario e promuove la formazione e l'aggiornamento professionale degli operatori. **I Comuni possono avvalersi di analoghe piattaforme telematiche già operative, aventi caratteristiche tecniche equivalenti a quella regionale.**

1.ter. Il sistema di cui al comma 1 consente di procedere automaticamente:

- a) alla verifica di completezza delle pratiche edilizie presentate;
- b) al rilascio della ricevuta dell'avvenuta presentazione delle istanze edilizie di cui all'articolo 4, comma 4 bis;
- c) alla indizione della conferenza di servizi semplificata in ogni caso in cui occorra acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire o per l'inizio dell'attività edilizia subordinata a SCIA o a CILA;
- d) alla trasmissione della SCIA unica di cui all'articolo 14, comma 2 bis, alle amministrazioni interessate, affinché possano svolgere i controlli delle altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche necessarie per l'inizio dei lavori;
- e) alla certificazione in tutti i casi dell'avvenuta formazione del permesso di costruire per silenzio assenso e della decorrenza del termine perentorio per il controllo delle CILA e delle SCIA presentate.”.

**NEWS:** Fanno parte delle azioni di semplificazione la dematerializzazione e la gestione telematica dei

**NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI L.R.15/2013**

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

**L.R.14/2020:** Le modifiche sono dirette a potenziare la gestione telematica dei processi edilizi, prevedendo che, una volta operativa e resa disponibile per i Comuni, la piattaforma unitaria regionale per la presentazione delle pratiche edilizie accelera significativamente l'avvio e lo svolgimento delle attività istruttorie delle pratiche presentate, provvedendo automaticamente: alla verifica della completezza delle pratiche edilizie presentate; al rilascio della ricevuta delle pratiche presentate, ai sensi dell'art. 18-bis della legge n. 241 del 1990; alla certificazione sistematica (e non più a richiesta di parte) dell'avvenuta formazione del permesso di costruire per silenzio assenso e della decorrenza del termine perentorio per il controllo delle CILA e delle SCIA; alla indizione immediata della conferenza di servizi semplificata, per acquisire gli atti di assenso necessari così come alla trasmissione alle amministrazioni interessate della SCIA unica

**Art. 4****SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA**

(Modificati comma 4, 6, lett. a) e 8, aggiunti commi 4 bis, 5 bis e 5 ter e sostituito comma 5 da [art. 4 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#))

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

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

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

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

**"4 bis. Dell'avvenuta presentazione allo Sportello unico di una CILA, SCIA, di domanda di permesso di costruire, di segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità e di ogni altra istanza segnalazione o comunicazione prevista dalla presente legge, lo Sportello unico rilascia immediatamente, anche in via telematica, una ricevuta che attesta l'avvenuta presentazione e**

indica i termini entro i quali l'amministrazione è tenuta, ove previsto, a rispondere ovvero entro i quali il silenzio dell'amministrazione equivale ad accoglimento dell'istanza. La data di protocollazione degli atti citati non può comunque essere diversa da quella di effettiva presentazione. I termini entro i quali l'amministrazione è tenuta a rispondere o a svolgere i controlli di competenza e quelli previsti per il formarsi del silenzio assenso decorrono comunque dalla data di ricevimento da parte dello Sportello unico, anche in caso di mancato rilascio della ricevuta o di tardiva protocollazione.

~~5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire lo Sportello unico acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.~~

~~5. Lo Sportello unico acquisisce tramite conferenza di servizi, ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, di competenza di altre amministrazioni, necessari ai fini del rilascio del permesso di costruire o per l'inizio dell'attività edilizia subordinata a SCIA o a CIL. In caso di SCIA e di attività edilizia libera soggetta a CIL, lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, anche prima della presentazione della SCIA e della CIL, ai sensi degli articoli 7, comma 7, 14, comma 2, e 15, comma 2, della presente legge.~~

~~In caso di attività edilizia libera soggetta a comunicazione e di SCIA, lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, ai sensi degli articoli 7, comma 7, 14, comma 2, e 15, comma 2, della presente legge. La Regione stipula apposite convenzioni con gli enti diversi dall'amministrazione comunale competenti al rilascio delle autorizzazioni o altri atti di assenso comunque denominati richiesti, al fine di semplificare e accelerare le modalità di rilascio dei medesimi atti.~~

**5. In ogni caso in cui occorra acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire o per l'inizio dell'attività edilizia subordinata a SCIA o a CILA, lo Sportello unico indice, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi, una conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi). Entro i termini di svolgimento della conferenza di servizi lo Sportello unico acquisisce altresì le delibere degli organi collegiali, nonché ogni altro atto di competenza dell'amministrazione comunale richiesti per la realizzazione dell'intervento. Lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, anche prima della presentazione della SCIA e della CILA e della domanda per il rilascio del permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'articolo 4 bis.**

5 bis. Se per l'attività edilizia soggetta a CILA o a SCIA sono necessarie altre SCIA o altre comunicazioni, l'interessato presenta un'unica CILA o un'unica SCIA e lo Sportello unico trasmette alle altre amministrazioni interessate la CILA o la SCIA al fine di consentire, per quanto di competenza, il controllo sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'attività.

5 ter. Lo Sportello unico svolge tutti i compiti di controllo del progetto e dell'opera realizzata secondo quanto stabilito dalla presente legge. A tal fine il responsabile del procedimento può avvalersi di incaricati esterni all'ente, per lo svolgimento di attività preparatorie di verifica o accertamento tecnico. Il Comune può conferire tale incarico a tecnici che non svolgono l'attività professionale nello stesso e nei Comuni contermini, utilizzando le risorse di cui all'articolo 29, comma 5.

6. Sono fatte comunque salve:

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

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

~~8. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dalla presente legge,~~ Lo Sportello unico e le amministrazioni, competenti al rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso comunque denominati necessari ai fini della realizzazione dell'intervento, sono tenuti ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

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

Viene rafforzato il compito dello sportello unico per l'edilizia (SUE) di interlocutore primario del cittadino, non solo nei procedimenti abilitativi e nell'esercizio della funzione di vigilanza e controllo dell'attività edilizia, ma anche per supportarlo nella definizione degli interventi ammissibili e in fase di progettazione degli interventi. Il SUE svolge poi compiti di raccordo tra le varie amministrazioni che intervengono nel procedimento edilizio, costituendo l'unico interlocutore tra dette amministrazioni e il soggetto interessato. Questa funzione è prevista come obbligatoria ai fini del rilascio del permesso di costruire, ove è lo sportello che acquisisce, anche attraverso la conferenza dei servizi, gli atti di assenso di competenza di altre amministrazioni e le stesse amministrazioni sono obbligate a trasmettere allo sportello edilizia gli atti di propria competenza. Diversamente, per gli interventi di attività edilizia libera soggetti a CIL e per gli interventi soggetti a SCIA, l'interessato ha la facoltà di rivolgersi direttamente alle amministrazioni ed agli enti terzi, al fine di ottenere gli atti di assenso necessari all'inizio dei lavori, ovvero di richiedere al SUE di adempiere a tale funzione di sportello unico.

**L.R.14/2020** La modifica stabilisce il principio generale secondo cui, per assicurare un più celere svolgimento delle pratiche edilizie, lo Sportello unico debba sempre ricorrere alla convocazione di una conferenza di servizi in modalità semplificata asincrona, ogni qual volta occorra acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire o per l'inizio dell'attività edilizia subordinata a SCIA o a CILA. Inoltre, si stabilisce la perentorietà del termine di indizione della conferenza di servizi (di cinque giorni lavorativi dalla presentazione della pratica edilizia). Questa disposizione di ordine generale, viene poi ripresa e sviluppata nelle singole disposizioni che disciplinano i procedimenti relativi rispettivamente alla CILA, alla SCIA e al PdC, nonché nell'**articolo 4**, che dà attuazione a tale principio nel procedimento per l'acquisizione preventiva degli atti di assenso di altre amministrazioni.

#### **Art. 4 bis**

(Aggiunto da art. 5 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

##### **ACQUISIZIONE PREVENTIVA DEGLI ATTI DI ASSENSO DI ALTRE AMMINISTRAZIONI**

**1. Prima della presentazione della CILA, della SCIA o della domanda per il rilascio del permesso di costruire i privati interessati possono richiedere allo Sportello unico di acquisire, attraverso la convocazione **indizione** di una conferenza di servizi, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.**

2. L'istanza del privato interessato deve essere corredata della documentazione essenziale individuata dalla modulistica edilizia unificata, ed in particolare:

- degli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare;
- della dichiarazione asseverata dal progettista nonché delle SCIA, comunicazioni, attestazioni e asseverazioni necessarie per l'inizio dei lavori;
- della documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il rilascio delle autorizzazioni e degli altri di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento.

3. L'incompletezza della documentazione essenziale, di cui al comma 2, determina l'improcedibilità della istanza che viene comunicata all'interessato entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della istanza stessa.

~~4. La conferenza di servizi si svolge secondo quanto previsto dagli articoli 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990, di norma, in forma semplificata. Nell'ambito della conferenza di servizi, lo Sportello unico accerta altresì la conformità dell'intervento proposto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, e, a tale scopo, invita a partecipare alla conferenza di servizi anche le amministrazioni competenti, secondo la normativa di settore, ad effettuare il controllo della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'intervento edilizio. Nel corso dello svolgimento della conferenza di servizi lo Sportello unico acquisisce altresì le delibere degli organi collegiali, nonché ogni altro atto di competenza dell'amministrazione comunale richiesti per la realizzazione dell'intervento.~~

**4. La conferenza di servizi è indetta dallo sportello unico entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dalla presentazione dell'istanza e si svolge in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies della legge n. 241 del 1990. Nell'ambito della conferenza di servizi, lo Sportello unico accerta altresì la conformità dell'intervento proposto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, e, a tale scopo, invita a partecipare alla conferenza di servizi anche le amministrazioni competenti, secondo la normativa di settore, ad effettuare il controllo della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'intervento edilizio. Nel corso dello svolgimento della conferenza di servizi lo Sportello unico acquisisce altresì le delibere degli organi collegiali, nonché ogni altro atto di competenza dell'amministrazione comunale richiesti per la realizzazione dell'intervento.”.**

5. Lo Sportello unico comunica ai privati interessati la determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi, con l'invito a presentare, a pena di decadenza, entro un congruo termine comunque non superiore a sessanta giorni, la CILA, la SCIA o la domanda di rilascio del permesso di costruire, corredata unicamente:

- dell'asseverazione del professionista abilitato circa la conformità dell'intervento alla determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi;
- degli elaborati progettuali dell'intervento edilizio da realizzare, con le eventuali modifiche necessarie per conformare l'intervento alle condizioni e prescrizioni indicate nella determinazione conclusiva della conferenza di servizi.

6. Lo Sportello unico, nei venti giorni successivi alla presentazione della CILA, della SCIA o della domanda di rilascio del permesso di costruire, provvede al controllo unicamente della rispondenza del progetto presentato alla determinazione conclusiva positiva della conferenza di servizi e, nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire, al conseguente rilascio del medesimo titolo abilitativo. Decorso inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. Su istanza dell'interessato, lo Sportello unico rilascia una attestazione circa l'avvenuta formazione del titolo abilitativo per decorrenza del termine.

7. Trascorso il termine perentorio di cui al comma 6, rimane salva la possibilità per il Comune di assumere, in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990:

- a) nel caso di CILA o di SCIA, i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi;
- b) nel caso di permesso di costruire, l'annullamento in autotutela dello stesso, anche formatosi in modo tacito.

## Art. 5

### INTERVENTI EDILIZI PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE

(Modificato comma 5 da [art. 6 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#))

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

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

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

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

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

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

#### NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI L.R.15/2013

Gli **artt. 4 e 5** disciplinano gli sportelli unici, per l'edilizia (SUE) e per le attività produttive (SUAP). Le scelte organizzative relative a tali strutture sono rimesse ai Comuni, che possono mantenerli distinti, magari optando

per la loro gestione in forma associata in attuazione dell'art. 6 della L.R. n. 21 del 2012, oppure scegliere di istituire un'unica struttura. Queste disposizioni del progetto di legge intendono poi specificare gli ambiti di competenza dei due sportelli comunali: al SUE spetta la gestione dei procedimenti relativi all'edilizia privata residenziale (il rilascio dei permessi, il controllo delle SCIA, la vigilanza sull'attività dei cantieri, il rilascio dell'agibilità, la vigilanza e la repressione degli illeciti edilizi). Il SUAP costituisce invece l'unico interfaccia con le amministrazioni pubbliche per le imprese, nel caso in cui la realizzazione e la modifica di impianti produttivi di beni e servizi richieda la realizzazione di interventi edilizi, indipendentemente dal procedimento abilitativo stabilito dalla legge (CIL, SCIA, permesso di costruire).

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

## Art. 6

### COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

(Modificati comma 2 lett. a), b) e c) e comma 3 da art. 7 L.R. 23 giugno 2017, n. 12. Commi 2bis e 2 ter introdotti dall'art.5 della L.R.14/2020)

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

2. La Commissione si esprime:

a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, **ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'articolo 146, comma 9, del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);**

b) sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);

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

**2 bis. Il parere della Commissione è rilasciato:**

**a) in caso di interventi soggetti a CILA o a SCIA, entro il termine di venticinque giorni dalla data di efficacia delle stesse;**

**b) in caso di interventi soggetti a permesso di costruire, entro cinquanta giorni dalla data di presentazione della domanda di rilascio;**

**c) in caso di convocazione della conferenza di servizi, entro il termine previsto dall' art. 14-bis, comma 2, lettera c), della legge n. 241 del 1990.**

**2 ter. Scaduti i termini di cui al comma 2 bis si prescinde dal parere della Commissione. I pareri rilasciati dopo la scadenza sono inefficaci, ai sensi dell'articolo 2, comma 8-bis, della legge n. 241 del 1990**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 7**

##### **ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA E INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE**

(già sostituiti commi 6 e 7 da [art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28](#), poi aggiunto comma 2 bis. da [art. 33 L.R. 16 luglio 2015, n. 9](#), poi aggiunti lett. a bis) comma 1, lett. c bis), c ter), c quater), c quinquies), c sexies), c septies) e c octies) comma 4, comma 5 bis, modificati comma 2, comma 5 lett. a) e b), e sostituiti lett. a) **comma 4, comma 6 e comma 7 da art. 8 L.R. 23 giugno 2017, n. 12**). **Sostituito da art.6 L.R.14/2020**

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

~~a) gli interventi di manutenzione ordinaria<sup>1</sup>; [*ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW*]; [art. 6, comma 1, lettera a), del DPR n. 380 del 2001] (Modifica immediatamente operativa: D.L133/2014 convertito in L.164/2014)~~

~~a bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;~~

~~b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del~~

<sup>1</sup> A titolo esemplificativo si veda il punto 4.1.1 della Circolare Regionale del 02.08.2010 PG 0196035

~~decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 6 Agosto 1967, n.765);~~

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

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

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

~~f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;<sup>2</sup>~~

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

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

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

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

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

---

<sup>2</sup> **Art.44 L.R.18.07.2014, n.17** Norma di interpretazione autentica dell'articolo 7 comma 1, lettera f), e comma 2 [della legge regionale n. 15 del 2013](#) (Semplificazione della disciplina edilizia)

1. L'articolo 7, comma 1, lettera f), e comma 2 [della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15](#) (Semplificazione della disciplina edilizia), si interpreta nel senso che costituiscono attività edilizia libera e possono essere attuate senza titolo abilitativo edilizio, sia le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze che abbiano carattere contingente e temporaneo, sia le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze stagionali, a condizione che, in entrambi i casi, le opere siano realizzate nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'[articolo 9, comma 3, della stessa legge regionale n. 15 del 2013](#), le opere siano destinate ad essere rimosse al cessare della necessità, e comunque entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, e l'esecuzione delle opere sia preceduta dalla comunicazione allo sportello unico della data di effettivo inizio dei lavori di allestimento e della data di completa rimozione del manufatto.

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

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

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

~~2 bis. La realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettera m), è preceduta dalla presentazione della comunicazione disciplinata dall'articolo 7 bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).~~

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

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

a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non comportino modifiche della sagoma, non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari, [art. 6, comma 2, lettera a), del DPR n. 380 del 2001] Modifica immediatamente operativa: D.L133/2014 convertito in L.164/2014 ] non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;

a) le opere di manutenzione straordinaria, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo e le opere interne alle costruzioni, qualora non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;

b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa; "sempre che non riguardino le parti strutturali"; [art. 6, comma 2, lettera e bis), del DPR n. 380 del 2001] Modifica immediatamente operativa: D.L133/2014 convertito in L.164/2014

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

e-bis) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;

e-ter) le recinzioni, e muri di cinta e le cancellate;

e-quater) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;

~~e-quinquies) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione;~~

~~e-sexies) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato;~~

~~e-septies) le serre stabilmente infisse al suolo, tra cui quelle in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;~~

~~e-octies) ogni altro intervento edilizio non riconducibile agli elenchi di cui al comma 1 del presente articolo e agli artt. 10, 13 e 17.~~

~~5. Per gli interventi di cui al comma 4, la comunicazione di inizio dei lavori riporta i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio. La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali e da una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte al comma 4, il rispetto delle prescrizioni e delle normative di cui all'alinea del comma 1, nonché l'osservanza delle eventuali prescrizioni stabilite nelle autorizzazioni o degli altri atti di assenso acquisiti per l'esecuzione delle opere [e "che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio" Limitatamente agli interventi di cui al comma 4, lettere b) e c), in luogo delle asseverazioni dei professionisti possono essere trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma. [art. 6, comma 4, del DPR n. 380 del 2001] Modifica immediatamente operativa: dal D.L.133/2014 convertito in L.164/2014]~~

~~5 bis. Fuori dai casi di cui al comma 7, entro cinque giorni lavorativi successivi alla presentazione della CILA, lo Sportello unico controlla la completezza della documentazione. Nei trenta giorni successivi, lo Sportello unico verifica, per un campione non inferiore al 10 per cento delle pratiche presentate, la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti urbanistici per l'esecuzione degli interventi.~~

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

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

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

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

~~7. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, secondo quanto previsto dall'articolo 4 bis.~~

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

**a) gli interventi di manutenzione ordinaria;**

**b) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kilowatt (kW);**

**c) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla parte seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' articolo 17 della legge 6 Agosto 1967, n. 765);**

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

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

**f) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento**

dell'attività agricola;

g) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;

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

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

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

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

n) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale;

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

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

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

3. La realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettera n), è preceduta dalla presentazione della comunicazione disciplinata dall' articolo 7 bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).

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

**5. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono eseguiti previa CILA:**

**a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non modifichino i prospetti;**

**b) le opere di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;**

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

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

**e) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;**

**f) le recinzioni e muri di cinta e le cancellate;**

**g) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;**

**h) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione;**

**i) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato;**

**l) le serre stabilmente infisse al suolo, tra cui quelle in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;**

**m) ogni altro intervento edilizio non riconducibile agli elenchi di cui al comma 1 del presente articolo e agli articoli 10, 13 e 17.**

**6. Per gli interventi di cui al comma 5, la CILA, da presentare utilizzando la modulistica edilizia unificata, riporta i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio. La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte al comma 5, il rispetto delle prescrizioni e delle normative di cui all'alea del comma 1. **Al momento della presentazione della CILA è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta, che attesta l'avvenuta presentazione della pratica e della documentazione allegata e che indica, ai sensi di quanto disposto dall' articolo 18 bis della legge n. 241 del 1990, il termine entro il quale l'amministrazione è abilitata ad assumere gli atti di cui al comma 8, primo periodo.****

**7. Fuori dai casi di cui al comma 12, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi successivi alla presentazione della CILA, lo Sportello unico controlla la completezza della documentazione e, in caso di esito negativo della verifica, comunica in via telematica all'interessato e al progettista l'inefficacia della CILA.**

8. Entro il termine perentorio dei trenta giorni successivi, lo Sportello unico verifica, per un campione non inferiore al 10 per cento delle pratiche presentate, la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti urbanistici per l'esecuzione degli interventi e può assumere i provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 dell'articolo 14. Il termine può essere sospeso una sola volta per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata.

9. Qualora la realizzazione degli interventi soggetti a CILA è subordinata all'acquisizione anche di un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, l'interessato, unitamente alla CILA, presenta la necessaria documentazione. Lo Sportello unico, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dal ricevimento, indice la conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies, della legge n. 241 del 1990, e l'inizio dei lavori è subordinato alla conclusione positiva della stessa conferenza di servizi.

10. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal decorso del termine perentorio di cui al comma 8, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase, di provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi dello stesso, nonché di richiesta di conformazione del progetto inevasa; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

11. Ai sensi dell'articolo 2, comma 8 bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241, i provvedimenti di cui ai commi 8 e 9 del presente articolo, adottati dopo la scadenza dei termini, rispettivamente, per lo svolgimento del controllo della CILA e per la conclusione della conferenza di servizi semplificata, sono inefficaci. Trascorsi tali termini, possono essere assunti i provvedimenti previsti dall' articolo 21 nonies della medesima legge n. 241 del 1990, ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni.

12. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, secondo quanto previsto dall'articolo 4 bis.

13. L'esecuzione delle opere di cui al comma 5 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. Per i medesimi interventi non è richiesta la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità di cui all'articolo 23. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 6, secondo periodo, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera.”.

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

L.R.14/2020. L'articolo opera una completa rielaborazione dell'articolo 7, relativo all'attività edilizia libera e agli interventi soggetti a CILA, al quale sono apportate numerose innovazioni. Viene innanzitutto recepita la nuova formulazione delle c.d. opere stagionali e di quelle contingenti e temporanee, introdotta dal decreto semplificazione. Inoltre, è semplificata la disciplina degli interventi di restauro scientifico e di

restauro e risanamento conservativo, che sono assoggettati a CILA anche nel caso in cui comportino il mutamento della destinazione d'uso (questi interventi nella attuale disciplina sono invece soggetti a SCIA).

Sempre con la riscrittura dell'articolo 7 viene adeguato il procedimento di controllo della CILA per recepire i principi che attengono:

All'obbligo di utilizzo della modulistica edilizia unificata;

Al rilascio della ricevuta ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18-bis della legge n. 241 del 1990;

Alla necessità di ricorrere alla conferenza di servizi semplificata;

Alla possibilità per il privato di chiedere l'attestazione della avvenuta decorrenza del termine perentorio per lo svolgimento dei controlli;

Alla inefficacia dei provvedimenti dello sportello unico assunti dopo la scadenza dei termini perentori per i medesimi controlli, stabilita dall'art. 2, comma 8-bis, della L. n. 241/1990.

## Art. 8

### ATTIVITÀ EDILIZIA IN AREE PARZIALMENTE PIANIFICATE

(Sostituito articolo da [art. 75 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24](#))

1. Per i comuni provvisti di Piano Urbanistico Generale (PUG), negli ambiti del territorio assoggettati ad accordo operativo o a piano attuativo di iniziativa pubblica, come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione dei medesimi strumenti e a seguito della scadenza della loro efficacia sono consentiti l'attività edilizia libera, di cui all'articolo 7, comma 1, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:

a) alla manutenzione straordinaria;

b) al restauro e risanamento conservativo;

c) alla ristrutturazione edilizia, nei casi e nei limiti previsti dal PUG;

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

2. Fino all'approvazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio, i medesimi interventi previsti al comma 1 sono consentiti per i Comuni provvisti di Piano Strutturale Comunale (PSC), negli ambiti del territorio assoggettati a Piano Operativo Comunale (POC), fino all'approvazione del medesimo strumento e a seguito della scadenza del termine di efficacia dello stesso, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.

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

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

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

~~a) alla manutenzione straordinaria;~~

~~b) al restauro e risanamento conservativo;~~

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

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

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

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

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

L'articolo conferma le disposizioni contenute nella  
previgente L.R. 31 del 2002

#### NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI L.R.15/2013

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

## TITOLO II TITOLI ABILITATIVI

### Art. 9

#### TITOLI ABILITATIVI

(Abrogato comma 4 e sostituito comma 6 da [art. 9 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#))

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) agli atti imposti dalla normativa comunitaria.

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

6. L'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa nei casi di cui all'articolo 90, comma 10, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) e nei casi di cui all'art. 32, comma 1, della legge regionale 28 ottobre 2016, n. 18 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabile).

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

#### **NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI L.R.15/2013**

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

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

## Art. 10

### PROCEDURE ABILITATIVE SPECIALI

(Modificato comma 1 lett. a) e sostituito comma 2 da [art. 10 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#))

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

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

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

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

~~2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettere a), b) e c) non trova applicazione il procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, di cui agli articoli da 23 a 26. Il medesimo procedimento si applica per le opere private eventualmente approvate con l'accordo di programma di cui al comma 1, lettera a).~~

2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettere a), b) e c) non è richiesta la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, di cui agli articoli da 23 a 26. La medesima segnalazione è presentata per le opere private approvate con l'accordo di programma di cui al comma 1, lettera a).

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

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

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

#### NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI L.R.15/2013

L'art. 10 riguarda gli interventi la cui realizzazione è subordinata a procedure abilitative speciali. L'articolo si riferisce in particolare alle opere approvate mediante accordo di programma, alle opere pubbliche realizzate

attraverso l'intesa prevista dall'art. 81 del DPR 616 del 1977, alle opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale, esonerate dall'acquisizione del titolo edilizio a condizione che la validazione del progetto contenga l'accertamento della loro conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia. Inoltre, non è richiesto il titolo edilizio per la realizzazione degli impianti alimentati da energia rinnovabile, per i quali si applicano le speciali modalità procedurali previste dalla disciplina di settore.

### **Art.10bis**

**Stato legittimo degli immobili**  
(Introdotto da art.7 L.R.14/2020)

**1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all' articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell' articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.**

**2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.**

**3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.**

**4. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.**

**5. Secondo quanto previsto dall' articolo 11, comma 6, della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile.**

**6. Allo scopo di accelerare e semplificare la presentazione dei titoli abilitativi riguardanti gli interventi che beneficiano degli incentivi di cui all' articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili iniziati prima del 1° settembre 1967 e i relativi accertamenti dello Sportello unico, sono riferiti esclusivamente alle parti degli edifici interessate dai medesimi interventi, rimanendo impregiudicata ogni valutazione circa la**

## legittimità delle restanti parti dei medesimi edifici.

7. La Regione può fornire ai Comuni e alle loro Unioni, a richiesta, supporto tecnico progettuale e amministrativo per accelerare lo svolgimento dei procedimenti connessi agli interventi che beneficiano degli incentivi di cui all' art. 119 del decreto legge n. 34/2020 convertito con legge n. 77/2020. Ai fini del presente comma la Regione può prevedere misure specifiche di sostegno ai Comuni e alle loro Unioni per permettere agli enti di fare ricorso alle forme di lavoro flessibile di cui all' art. 36 del decreto legislativo 30 marzo. 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche) ovvero a forme di collaborazione esterna di cui all' art. 7, commi 6 e seguenti del decreto legislativo n. 165/2001.”

### NEWS

#### L.R.14/2020-

Viene recepita e ulteriormente sviluppata la disciplina introdotta dal decreto semplificazione dello stato legittimo degli immobili. Al comma 1, si precisa, innanzitutto, che lo stato legittimo deriva:

dal titolo edilizio che ha previsto la costruzione dell'immobile, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, ma anche dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati a seguito di istanza di condono edilizio ovvero a conclusione dei procedimenti di cui agli articoli 17 e 17-bis della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19-bis della medesima legge regionale nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art. 21, comma 01, della L.R. n. 23 del 2004. Successivamente, si sottolineano le modalità e i tempi di svolgimento dell'accertamento dello stato legittimo (comma 2); quindi sono stabilite (ai commi da 3 a 6) talune semplificazioni normative dirette ad accelerare e semplificare tale accertamento:

- la precisazione che nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha autorizzato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali (omettendosi dunque il riferimento ai titoli edilizi precedenti);
- il chiarimento che per gli edifici realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (ante 1942 per gli immobili collocati nel territorio urbanizzato, ante 1967<sup>3</sup> per quelli extraurbani), lo stato legittimo si desume dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti (quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza), integrati naturalmente con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;
- la precisazione che quest'ultima disposizione trova applicazione anche nei casi in cui sussista un principio di prova scritta circa l'avvenuto rilascio di un titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile alcuna copia;
- viene richiamata la semplificazione già introdotta dalla L.R. n. 24 del 2017, secondo cui, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione l'accertamento della legittimità dello stato di fatto va riferita a quei parametri che governano la ricostruzione dell'edificio secondo le previsioni del piano urbanistico (volume o superficie massimi, distanze dai confini e dagli edifici, ecc.);
- l'ampliamento del principio volto all'accelerazione dei titoli edilizi riguardanti gli interventi che beneficiano del c.d. superbonus del 110%, (incentivi di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77) già introdotto dall'articolo 51, comma 3-quinquies, del decreto legge n. 104 del 2020, prevedendo che le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili e i relativi accertamenti dello sportello unico, devono essere relativi esclusivamente alle parti degli edifici interessate dai medesimi interventi.

<sup>3</sup> In Comune di Vignola l'epoca entro la quale è divenuto obbligatorio acquisire il titolo edilizio (per tutto il territorio comunale ivi compreso l'extraurbano). è il 1962 anno di adozione del PdF – (programma di fabbricazione) Per il territorio urbanizzato (si veda il perimetro) questo obbligo era già vigente al 1926, data di approvazione del Regolamento Edilizio Comunale.

## Art. 10 ter

Distanze tra fabbricati negli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione

(Introdotta da art.8 L.R.14/2020)

1. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, sia esso qualificato come nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire, o come ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Per distanze legittimamente preesistenti si intendono le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 10 bis.

2. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dal piano urbanistico per gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

3. Nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, individuati dalla pianificazione territoriale e urbanistica, gli interventi di demolizione e ricostruzione che presentano le caratteristiche di cui ai commi 1 e 2 possono essere realizzati direttamente previo rilascio o presentazione di titolo abilitativo edilizio qualora il PUG abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera b), e articolo 32, comma 8, della legge regionale n. 24 del 2017. In carenza di tali previsioni del PUG, i medesimi interventi sono consentiti esclusivamente nell'ambito degli accordi operativi, dei piani attuativi di iniziativa pubblica e degli altri piani attuativi, atti negoziali e procedimenti speciali, comunque denominati, che ne stabiliscano la disciplina urbanistica ed edilizia di dettaglio. Sono comunque fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica nonché quelle della pianificazione urbanistica vigente fino alla data di entrata in vigore del PUG, che consentano di realizzare interventi di demolizione e ricostruzione direttamente con il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo edilizio.”.

### NEWS

L.R.14/2020. L'art.8 prevede l'introduzione nella L.R. n. 15 del 2013 dell'articolo 10-ter, relativo alle distanze tra fabbricati negli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione. La nuova disposizione chiarisce innanzitutto che detta disciplina speciale si applica ad ogni intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, sia esso qualificato dalla legge come nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire, o come ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA. Tale regola vale anche nel caso in cui la ricostruzione preveda - come ora ammette anche la nuova definizione di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (vedi commento al successivo articolo 21, comma 2) - modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, nonché gli incrementi di volume previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Per tali casi si prevede che, se le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime per assicurare il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, cioè nel rispetto delle distanze (dai confini e dai fabbricati) stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, come desumibili dai titoli e atti richiamati dall'articolo 10-bis. Si precisa inoltre che gli eventuali incrementi volumetrici possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Viene poi data attuazione al nuovo terzo periodo del comma 1-ter dell'art. 2-bis, DPR n. 380 del 2001 (novellato dal D.L.

n. 76), chiarendo che nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale gli interventi di demolizione e ricostruzione sono subordinati necessariamente a piano attuativo solo nel caso in cui il piano urbanistico generale non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e sia ammissibile e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale. Quando invece il piano generale sia dotato di tali contenuti (come, per altro, richiede l'attuale legge urbanistica, agli articoli 26, comma 1, lettera b, e 32, comma 8, similmente a quanto stabilito dalle leggi urbanistiche regionali precedenti), gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere attuati con intervento diretto anche nel centro storico.

## Art. 11

### REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

(Sostituito comma 2 e abrogato comma 3 da art. 11 L.R. 23 giugno 2017, n. 12. **Comma 2bis aggiunto da art.9**

**L.R.14/2020)**

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

**2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le misure di incentivazione contenute nei provvedimenti regionali e nazionali in attuazione delle direttive europee in materia di efficienza energetica.**

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

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

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

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

~~b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura di 25 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.~~

**2 bis. Ai sensi dell' articolo 10, comma 2, del decreto legge n. 76 del 16 luglio 2020 (Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale), convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020 n. 120, nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all' articolo 20, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nel territorio urbanizzato come definito, in base alla normativa regionale, nei piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.”**

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

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

#### NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LR 15/2013

L'importante tematica dei requisiti tecnici delle opere edilizie è affrontato dall'**art. 11** che, al comma 1, richiede la conformità degli interventi sia alle disposizioni contenute nella Parte II del DPR 380 del 2001 sia alla relativa normativa tecnica attuativa. Per gli insediamenti produttivi aventi significativi effetti per la salute e per l'ambiente, il progetto di legge conferma la necessità di acquisire il parere integrato di ARPA-AUSL, preliminarmente alla presentazione o alla richiesta di rilascio del titolo edilizio, fin tanto che non si proceda alla individuazione dei relativi requisiti tecnici attraverso appositi atti di coordinamento tecnico. Inoltre, per semplificare il rilascio di tale parere preventivo, si stabilisce che lo stesso è acquisito nell'ambito delle procedure di VIA e di AIA, nel caso di impianti assoggettati a tali autorizzazioni ambientali.

**LR 14/2020. L'articolo 9** introduce una importante norma che favorisce il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio collocato nel territorio urbanizzato, recependo la norma di interpretazione autentica di cui all'articolo 10, comma 2, del D.L. n. 76. Secondo tale previsione i requisiti igienicosanitari dei locali di abitazione stabiliti dal decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975 non sono più esigibili per i nuovi interventi che riguardino gli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nel territorio urbanizzato come definito, in base alla normativa regionale, nei piani urbanistici comunali. Per tali edifici, dunque, gli interventi di recupero così come l'agibilità non potranno essere più precluse dal mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari, stabiliti dal citato decreto ministeriale del 1975, che derivi dalle caratteristiche dimensionali di edifici legittimamente preesistenti

#### Art. 12

##### ATTI REGIONALI DI COORDINAMENTO TECNICO

(prima sostituito comma 2 da [art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28](#), poi modificato da [art. 12 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#))

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

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

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

3. Per i Comuni che esercitano in forma associata, negli ambiti territoriali di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 21 del 2012, le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia e la

funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, il recepimento di cui al comma 2 costituisce criterio di preferenza per la corresponsione degli incentivi previsti dal programma di riordino territoriale ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale n. 21 del 2012.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) i contenuti della dichiarazione con la quale il professionista abilitato assevera<sup>4</sup> analiticamente che l'intervento rientra in una delle fattispecie soggette al titolo abilitativo presentato e che l'intervento è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;

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

**NEWS** La disposizione dà inizio ad una ampia attività diretta primariamente alla standardizzazione della modulistica relativa alle pratiche edilizie e alla semplificazione delle parti normative degli strumenti urbanistici. Il percorso di uniformazione da attuarsi attraverso atti di coordinamento regionali condivisi con gli operatori economici, i professionisti e gli enti locali, è stato richiesto in particolare dai progettisti che hanno difficoltà nell'applicazione dei troppo diversificati

<sup>4</sup>([diritto](#)) [dichiarazione](#), [certificazione](#), nei modi previsti dalla legge, con cui ci si fa [garanti](#) della [veridicità](#) di quanto asserito in un testo, ad esempio una [perizia](#) legale, della [correttezza](#) della [traduzione](#) di un [documento](#) o della conformità di un progetto [edilizio](#), [urbanistico](#), ecc. alle norme vigenti in materia

ed articolati regolamenti edilizi comunali.

Oltre che all'art. 12 gli atti di coordinamento sono previsti negli artt. 10, comma 3; 24, commi 3 e 5; 57, comma 4; Art 18-bis, comma 4, della L.R. 20/2000 inserito dall'art. 50; Art. 19, comma 3-sexies, della L.R. 20/2000 inserito dall'art. 51

### **Standardizzazione dell'attività edilizia e semplificazione della documentazione da allegare**

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

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

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

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

#### **ATTI DI COORDINAMENTO EMANATI:**

- **DGR 922/2017** Approvazione dell'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della L. R. 15/2013
- **DGR 831/2017** Modalità applicative del divieto alle sale gioco e alle sale scommesse e alla nuova installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (L.R 5/2013 come modificata dall'art. 48 L.R. 18/16)
- **DGR 994/2014** - Atto di coordinamento tecnico regionale per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, attraverso l'applicazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (art. 16 e 18-bis, comma 4, LR 20/2000). Modifiche dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (DAL 279/2010).
- Principale normativa statale e regionale dell'attività edilizia (Disposizioni richiamate dalla delibera di Giunta regionale n. 994 del 2014)
- **DGR 993/2014** - Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettere A) E B), e comma 5, LR 15/2013)
- **DGR 75/2014** - Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari,

esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione dei casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (art. 55, comma 5);

- **DGR 76/2014** - Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10).

**Delibera dell'Assemblea Legislativa n.279/2010** Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi.

## Art. 13

### INTERVENTI SOGGETTI A SCIA

(Modificati alinea, lett. a) e lett. c) comma 1, aggiunta lett. e bis) **e abrogate lett. i), l), n), o), p) da art. 13 L.R. 23 giugno 2017, n. 12). Comma 1 lett.a e c, sostituiti e 2° e 3° periodo del comma 4 soppressi da art.10 L.R.14/2020)**

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

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

**a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o modifiche ai prospetti;**

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

~~e) gli interventi restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo, che non presentino i requisiti di cui all'articolo 7, comma 4 lettera a);~~

**c) gli interventi di restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio**

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

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

**e-bis) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione, ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato, che non presentano i requisiti di cui all'art. 7, comma 4, lettera c-bis)**

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

g) le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 22;

h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune

norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);

~~i) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato;~~

~~l) le recinzioni, le cancellate e i muri di cinta;~~

m) gli interventi di nuova costruzione di cui al comma 2;

n) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;

~~e) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione.~~

~~p) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato.~~

**1 bis. Ai sensi dell'articolo 22, comma 4, del d.p.r. n. 380 del 2001, sono inoltre soggetti a SCIA gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa pesante, di cui all' articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. n. 380 del 2001.**

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

3. Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui al comma 1, lettera b) possono comportare deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati e dai confini stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.<sup>5</sup>

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

**NEWS** E' affermata la natura di titolo edilizio obbligatorio della SCIA avente altresì carattere residuale. Sono subordinati a SCIA quegli interventi che non ricadono nell'attività edilizia libera e quelli che sono soggetti al permesso di costruire. Sono ampliate, rispetto al testo normativo statale, le possibilità di deroga ai parametri edilizi per interventi di eliminazione delle barriere

<sup>5</sup> [Requisiti delle opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche che possono essere realizzate in deroga ai limiti di densità edilizia, altezza, distanza tra fabbricati e dai confini, ecc. \(art. 13, comma 3, L.R. 15/2013\)](#) PG/2015/86803 del 11/02/2015

architettoniche.

Sono state recepite alcune disposizioni statali, ancora in corso di conversione e contenute nel decreto legge n. 69 del 2013 cosiddetto "del fare", relative alla graduale applicazione della SCIA per eseguire interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.

#### NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

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

L.R. 14/2020. L'**articolo 10** adegua, innanzitutto, l'elenco degli interventi soggetti a SCIA a quanto previsto dall'articolo 22, comma 1, lettere a) e b), del DPR n. 380/2001, introducendo la nuova ipotesi di manutenzione straordinaria "pesante" voluta dalla recente novella, che ricorre quando questo intervento comporti la modifica dei prospetti. Gli attuali casi in cui gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono assoggettati a SCIA, vengono ricondotti alla sola ipotesi in cui detti interventi interessino le strutture dell'edificio.

Inoltre, con il nuovo comma 1-bis, si conferma e chiarisce meglio la volontà del legislatore regionale di voler assoggettare a SCIA anche le c.d. ristrutturazioni conservative pesanti, di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380, come novellato, avvalendosi della facoltà riconosciuta dall'articolo 22, comma 4, del medesimo decreto (di assoggettare a SCIA, anche interventi che il T.U. edilizia subordini al regime proprio del permesso di costruire, fermo restando che, in tali casi, l'eventuale realizzazione abusiva delle opere continua a comportare l'applicazione delle sanzioni penali).

### Art. 14

#### DISCIPLINA DELLA SCIA

(Sostituiti commi 2 e 12, aggiunti commi 2 bis, 6 bis e 6 ter, modificato comma 8 e abrogati commi 9, 10 e 11 da art. 14 L.R. 23 giugno 2017, n. 12. **Commi 3bis, 6bis, 8bis e 8ter e comma 12 soppresso dall'art.11 della L.R.14/2020**)

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

- a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 13;
- b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21, ove acquisita.

**2. La SCIA è corredata dagli elaborati tecnici e dai documenti richiesti per iniziare i lavori, nonché dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto.**

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

2-bis. Se la SCIA comprende altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche necessarie per l'inizio dei lavori, l'interessato presenta un'unica SCIA che, a seguito della verifica di completezza di cui al comma 4, viene trasmessa dallo Sportello unico alle altre amministrazioni interessate al fine del controllo, per quanto di competenza, della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per eseguire l'intervento edilizio, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, primo periodo. Entro cinque giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 5 del presente articolo, le amministrazioni interessate possono presentare allo Sportello unico proposte motivate per l'adozione dei provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 del presente articolo.

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

**3 bis. Al momento della presentazione della SCIA è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta che attesta l'avvenuta presentazione della pratica e della documentazione allegata e che indica, ai sensi di quanto disposto dall' articolo 18 bis della legge n. 241 del 1990, il termine entro il quale l'amministrazione è abilitata ad assumere gli atti di cui ai successivi commi 7 e 8."**

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

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

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

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

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

~~6 bis. Se la SCIA è subordinata all'acquisizione di atti di assenso, comunque denominati, o all'esecuzione di verifiche preventive, l'interessato, unitamente alla SCIA, presenta la relativa istanza allo Sportello unico, corredata dalla necessaria documentazione. Lo Sportello unico, entro cinque giorni dal ricevimento, convoca la conferenza di servizi, di cui all'articolo 14 della legge n. 241 del 1990, e l'inizio dei lavori è subordinato alla conclusione positiva della stessa conferenza di servizi.~~

**6 bis. Se la realizzazione degli interventi soggetti a SCIA è subordinata all'acquisizione anche di un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, l'interessato, unitamente alla SCIA, presenta la necessaria documentazione. Lo Sportello unico, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dal ricevimento, indice la conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies, della legge n. 241 del 1990, e l'inizio dei lavori è subordinato alla conclusione positiva della stessa conferenza di servizi**

6 ter. Gli interessati possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione degli atti di assenso comunque denominati prima della presentazione della SCIA, ai sensi dell'articolo 4 bis.

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

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

**8 bis. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal decorso del termine perentorio, di cui al comma 5, lo Sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase, di provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi dello stesso, nonché di richiesta di conformazione del progetto inevasa; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.**

**8 ter. Ai sensi dell'articolo 2, comma 8 bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241, i provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 adottati dopo la scadenza del termine, di cui al comma 5, ovvero dopo la scadenza dei termini per la conclusione della conferenza di servizi semplificata, di cui al comma 6 bis, sono inefficaci. Trascorsi tali termini, possono essere assunti i provvedimenti previsti dall'articolo 21 nonies della medesima legge n. 241 del 1990, ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni**

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

~~10. Lo Sportello unico adotta i medesimi provvedimenti di cui al comma 9 anche in caso di pericolo di danno per il patrimonio storico artistico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o per la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare i beni e gli interessi protetti mediante conformazione dell'intervento alla normativa vigente. La possibilità di conformazione comporta l'applicazione di quanto disposto dal comma 8. [art. 19, comma 3, della L. 241 del 1990] Modifica derivante dal D.L133/2014 convertito in L.164/2014~~

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

~~12. *Nei restanti casi in cui rilevi, dopo la scadenza del termine di cui al comma 5, "nei casi di cui al comma 4... (dell'articolo 19 della L. n. 241 del 1990)" motivi di contrasto con la disciplina vigente, [art. 19, comma 3, della L. n. 241 del 1990] lo Sportello unico può assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21 quinquies e 21 nonies della legge n. 241 del 1990. (\*) (\*) Ai sensi dell'art. art. 19, comma 4, della L. 241 del 1990, le determinazioni in via di autotutela possono essere assunte solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente".* Modifica derivante dal D.L133/2014 convertito in L.164/2014~~

~~12. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi, di cui ai commi 8, 9 e 10, sono assunti in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21 nonies della legge n. 241 del 1990.~~

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

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

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

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

- il divieto di proseguire i lavori e l'obbligo del ripristino se l'intervento è precluso dalla normativa o dai piani territoriali ed urbanistici;

Oppure

- l'ordine di modificare il progetto se è possibile la sua conformazione alla normativa vigente.

Dopo i 30 giorni i provvedimenti interdittivi e di ripristino possono essere assunti in caso di falsità delle dichiarazioni/asseverazioni e di pericolo di danno per il patrimonio storico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica e la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque gli interessi sopradetti mediante conformazione dell'attività edilizia alla normativa vigente.

Sono confermate le determinazioni in via di autotutela assunte dall'amministrazione comunale.

#### **Nota a commento modifiche conseguenti alla L.164/2014**

Le modifiche agli articoli 19 e 21-nonies della 241 operano anche nel campo della legislazione regionale in materia edilizia, modificando il procedimento relativo al procedimento di controllo della SCIA, di cui all'art. 14 della L.R. n. 15.

Scaduto il termine di **30 giorni** per l'ordinario controllo della SCIA presentata e per l'attuazione dell'eventuale prescrizione a conformare il progetto alla disciplina dell'attività edilizia, di cui ai commi da 1 a 9 dell'art. 14 della L.R. n. 15, l'amministrazione comunale possa *superare la propria precedente inattività* procedendo unicamente in via di autotutela, ai sensi dell'art. 21, nonies, del DPR n. 380 DEL 2001 e solo se ricorrono i seguenti presupposti:

- rilevi che dai lavori previsti dalla SCIA possa derivare il pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale,
- accerti motivatamente l'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

Inoltre l'amministrazione non può intervenire in autotutela, ove rilevi (solo) la violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti e sia palese che detto contrasto non incida sugli esiti del controllo, attesa la natura vincolata del titolo edilizio presentato.

In secondo luogo si ritiene che risulti anche soppresso il comma 10 dell'art. 14 della L.R. n. 15, incompatibile con la necessità, evidenziata dalle modifiche all'art.19 della legge 241 sopra descritte, di procedere sempre in via di autotutela, dopo che siano trascorsi i termini perentori per il controllo ordinario della SCIA

#### **1. Le esigenze di riordino della materia edilizia**

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei 30 giorni successivi all’inizio dei lavori l’amministrazione comunale **controlla nel merito il progetto**, per accertare la conformità della documentazione progettuale presentata alla normativa vigente. Se viene riscontrata l’inammissibilità dell’intervento ovvero l’assenza di requisiti, presupposti e condizioni richiesti dalla normativa o dagli strumenti urbanistici per eseguire le opere, emana un provvedimento che vieta di proseguire l’attività e ordina il ripristino dello stato dei luoghi. Se riscontra che il contrasto con la normativa edilizia può essere superato, richiede la conformazione del progetto alla normativa che risulta violata. Decorso il termine di 30 giorni per il controllo di merito, non viene meno la funzione comunale di vigilanza e controllo, ma il comune può intervenire direttamente con provvedimenti interdittivi solo se sussiste un pericolo di danno a valori costituzionalmente tutelati (il patrimonio storico culturale, l’ambiente, la salute, la sicurezza pubblica, la difesa nazionale) nonché in caso di dichiarazioni false o mendaci. Nei restanti casi è possibile assumere provvedimenti in autotutela.

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

Quanto al **controllo sulle opere realizzate** la legge richiede una verifica sistematica per gli interventi edilizi di

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

#### **NOTA A COMMENTO INSERITA ORIGINARIAMENTE NEL PROGETTO DI L.R.15/2013**

##### **2.9 La semplificazione dei controlli sui progetti e sulle opere realizzate**

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

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

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

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

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

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

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

**L.R.14/2020 L'articolo 10** applica anche al procedimento relativo alle SCIA i principi innovativi introdotti dalla recente novella e gi  richiamati nel commento all'articolo 5.

#### **Art. 15**

##### **SCIA CON INIZIO DEI LAVORI DIFFERITO**

(Sostituiti commi 1 e 3 e abrogato comma 2 da art. 15 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

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

1. Nella SCIA l'interessato può dichiarare che i lavori non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo, di cui all'articolo 14, commi da 4 a 10, ovvero può indicare una data successiva di inizio lavori, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA. In tale caso la SCIA è efficace dalla data ivi indicata.”<sup>6</sup>

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

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

3. La SCIA subordinata all'acquisizione di atti di assenso, comunque denominati, o all'esecuzione di verifiche preventive è efficace dalla data di positiva conclusione della conferenza di servizi, ai sensi del comma 6 bis dell'art. 14.”

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

#### NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI L.R.15/2013

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

#### Art. 16

##### VALIDITÀ DELLA SCIA

(Sostituiti commi 2 e 3 da [art. 16 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#))

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

2. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati anche più volte, anteriormente alla scadenza, con comunicazione da parte dell'interessato, per un massimo rispettivamente di un anno e di tre anni per ciascuna proroga. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

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

<sup>6</sup> [Chiarimenti sull'interpretazione della Legge Regionale n. 15 del 2013 in merito all'efficacia del titolo abilitativo](#)

Parere prot. PG/2017/0085195 del 15/02/2017

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

**2 bis. Fermo restando quanto previsto dal comma 2, nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche lo Sportello unico può accordare una proroga del termine di inizio e di quello di ultimazione dei lavori, su istanza del privato presentata prima della scadenza dei medesimi termini, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare della segnalazione oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga del termine di inizio lavori è accordata previa deliberazione del Consiglio comunale; quella del termine di ultimazione dei lavori previa deliberazione della Giunta comunale. La proroga è sempre accordata e non richiede la deliberazione degli organi comunali, nel caso di ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare della segnalazione**

~~3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti di cui all'articolo 14, commi 1, 2, 2 bis e 6 bis e dalla comunicazione di regolare deposito della documentazione di cui al comma 4, lettera b), del medesimo articolo, ove rilasciata. L'interessato può richiedere allo Sportello unico la certificazione della mancata assunzione dei provvedimenti di cui all'articolo 14, commi 7 e 8, entro il termine di trenta giorni per lo svolgimento del controllo sulla SCIA presentata.~~

~~3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti di cui all'articolo 14, commi 1 e 2, e dalla comunicazione di regolare deposito della documentazione di cui al comma 4, lettera b), del medesimo articolo, ove rilasciata. L'interessato può motivatamente richiedere allo Sportello unico la certificazione della mancata assunzione dei provvedimenti di cui all'articolo 14, commi 7 e 8, da 7 a 10 entro il termine di trenta giorni per lo svolgimento del controllo sulla SCIA presentata.~~

**3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti previsti dalla modulistica edilizia unificata nonché dall'attestazione di cui all'articolo 14, comma 8 bis, ove acquisita.**

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

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

#### NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE

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

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

#### 2.5 Possibilità di proroga dei termini di validità dei titoli edilizi.

In considerazione della natura stessa della SCIA (di atto di un privato che lo abilita all'attuazione degli interventi edilizi, ove sussistano tutti i presupposti e requisiti previsti dalla disciplina edilizia) il progetto di legge è orientato ad evitare che la scadenza dei termini di efficacia della stessa costituisca un aggravio amministrativo per le imprese edili, specialmente in un periodo di forte crisi economica del settore. Pertanto, il progetto di

legge consente agli interessati di prorogare il termine di inizio e quello di fine dei lavori, attraverso una comunicazione al SUE (art. 16), accompagnata dall'asseverazione che il titolo edilizio non è ancora scaduto e che non sono sopravvenute previsioni urbanistiche incompatibili. Relativamente ai permessi di costruire (art. 19) la proroga dei termini di validità continua ad essere subordinata ad un provvedimento dello sportello unico, del quale è stato comunque notevolmente ampliata l'ammissibilità.

**L.R.14/2020 L'articolo 11** introduce una ipotesi speciale di proroga della SCIA, che eccezionalmente può essere riconosciuta, previa deliberazione del Consiglio comunale, anche in caso in cui sia sopravvenuta una previsione di piano incompatibile con l'attuazione dell'intervento edilizio, qualora l'interessato dimostri che i lavori non hanno potuto essere iniziati (entro un anno dalla presentazione della SCIA) o non possono essere completati (entro il termine di validità del titolo edilizio, comunque non superiore a tre anni) per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare della SCIA, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. Tale proroga è sempre accordata qualora si dimostri che non si è potuto iniziare o concludere i lavori per eventuali ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare della segnalazione stessa. In tali casi non è richiesta la deliberazione consiliare

### **Art. 17**

#### **INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

(Abrogata lett. b, comma 1 da art. 17 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

1. Sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione con esclusione di quelli soggetti a SCIA, di cui all'articolo 13, lettera m);

~~b) gli interventi di ripristino tipologico;~~

c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

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

### **Art. 18**

#### **PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

(Modificati commi 4 e 9, sostituito comma 7 e abrogato comma 12 da art. 18 L.R. 23 giugno 2017, n. 12. Sostituito da art.12 L.R.14/2020)

**1. La domanda per il rilascio del permesso, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico utilizzando la modulistica edilizia unificata corredata dalla documentazione ivi prevista, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:**

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

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

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

**3. Al momento della presentazione della domanda è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta, che attesta l'avvenuta presentazione della pratica e della documentazione**

allegata e che indica, ai sensi di quanto disposto dall' articolo 18 bis della legge n. 241 del 1990, il termine entro il quale l'amministrazione è tenuta a rispondere e il suo silenzio equivale ad accoglimento della domanda.

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

5. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'articolo 6, **prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni.** Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

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

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

8. Se per il rilascio del permesso **è necessario acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, il responsabile del procedimento indice, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dal ricevimento della domanda, una conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies, della legge n. 241 del 1990.** La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

9. Su istanza dell'interessato, la conferenza di servizi può essere convocata prima della domanda di rilascio del permesso. In tal caso trova applicazione quanto previsto dall'articolo 4 bis.

10. Se per il rilascio del permesso è necessaria la presentazione di SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, il responsabile del procedimento provvede all'immediata trasmissione della relativa documentazione alle amministrazioni interessate al fine di consentire il controllo della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per il rilascio del titolo, entro il termine di cui al comma 5.

11. Fuori dai casi in cui sia obbligatoria l'indizione della conferenza di servizi ai sensi del comma 8, il provvedimento finale di rilascio del permesso di costruire è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e comunicato all'interessato entro il termine perentorio di quindici giorni dalla proposta di cui al comma 5. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

12. Entro il medesimo termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della proposta di provvedimento di cui al comma 5, **lo sportello unico comunica ai richiedenti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, indicando, ove possibile, le modifiche al progetto necessarie ai fini di conformare l'intervento alla disciplina dell'attività edilizia di**

cui all'articolo 9, comma 3. Entro il termine perentorio di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli interessati hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti, e le modifiche al progetto che consentano di conformare l'intervento secondo le indicazioni comunali. La comunicazione di cui al primo periodo sospende il termine di conclusione del procedimento, che ricomincia a decorrere dieci giorni dopo la presentazione delle osservazioni e delle eventuali modifiche progettuali o, in mancanza delle stesse, dalla scadenza del termine massimo per la loro presentazione. Qualora gli interessati abbiano presentato osservazioni e eventuali modifiche progettuali, il provvedimento di diniego deve indicare, oltre ai motivi che ostano all'accoglimento della domanda, precedentemente comunicati, le ragioni per le quali gli stessi non sono stati superati dalle osservazioni e dalle eventuali modifiche progettuali presentate. Il provvedimento di diniego deve altresì indicare, se ve ne sono, i motivi ostativi ulteriori che sono emersi in conseguenza delle osservazioni e delle eventuali modifiche progettuali presentate. In caso di annullamento in giudizio del provvedimento di diniego, trova applicazione quanto disposto dall'art. 10 bis, comma 1, quinto periodo, della legge n. 241 del 1990.

**13. Il termine di cui al comma 5 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 4, lettera c). Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.**

**14. Decorso inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, di cui al comma 11, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo Sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.**

**15. Ai sensi dell'articolo 2, comma 8 bis, della legge n. 241 del 1990, le determinazioni in merito all'istanza di permesso di costruire adottate dopo la scadenza del termine di cui al comma 11 ovvero dopo la scadenza dei termini per la conclusione della conferenza di servizi semplificata, di cui al comma 8, sono inefficaci. Trascorsi tali termini, possono essere assunti i provvedimenti previsti dall' articolo 21 nonies della medesima legge n. 241 del 1990, ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni.**

**16. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il relativo atto di assenso è acquisito entro il termine di cui al comma 5. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.**

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

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

- ~~b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21, ove acquisita.~~
- ~~2. Nella domanda per il rilascio del permesso di costruire è elencata la documentazione progettuale che il richiedente si riserva di presentare dell'inizio lavori o alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c).~~
- ~~3. L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa.~~
- ~~4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento di cui all'articolo 9, comma 5. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'articolo 6, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.~~
- ~~5. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'articolo 6, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.~~
- ~~6. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.~~
- ~~7. Se per il rilascio del permesso è necessaria l'acquisizione di atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi, di cui all'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.~~
- ~~7 bis. Su istanza dell'interessato, la conferenza di servizi può essere convocata prima della domanda di rilascio del permesso. In tal caso trova applicazione quanto previsto dall'articolo 4 bis.~~
- ~~7 ter. Se per il rilascio del permesso sono necessarie SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, il responsabile del procedimento provvede alla trasmissione della relativa documentazione alle amministrazioni interessate al fine di consentire il controllo della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per il rilascio del titolo.~~
- ~~7. Se entro il termine di cui al comma 4 non sono intervenute le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato su un motivo assolutamente preclusivo dell'intervento, il responsabile dello Sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6 bis, della legge n. 241 del 1990. La determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge n. 241 del 1990, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.~~

~~8. Fuori dai casi di convocazione della conferenza di servizi, il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4. Tale termine è fissato in trenta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10 bis della legge n. 241 del 1990. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.~~

~~9. Il termine di cui al comma 4 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 4 lettera c). Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.~~

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

~~nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento". [art. 20, comma 7, del DPR n. 380 del 2001] (\*)Modifica derivante dal D.L133/2014 convertito in L.164/2014~~

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

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

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

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

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

La disposizione trova diretta e immediata applicazione nella nostra regione, con riferimento alla norma transitoria di cui all'art. 18, comma 9, secondo periodo, della L.R. n. 15, che richiamava la disciplina statale previgente, fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'art. 12, comma 4, lettera c), diretto ad individuare l'elenco dei progetti particolarmente complessi che comportano il raddoppio dei tempi istruttori. Pertanto, fino all'approvazione di detto atto di coordinamento tecnico, la complessità del progetto potrà essere motivatamente dichiarata dal responsabile del procedimento, caso per caso o, si ritiene, con atto a carattere generale(ad esclusione, fino al 12 novembre 2015, dei *comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti, ovvero fino a*

3.000 abitanti se appartengono o sono appartenuti a comunità Montane); dopo l'approvazione dell'atto di coordinamento regionale, si potrà avere una evidente semplificazione e uniformazione della tematica, con la predefinitone di dette fattispecie e la loro automatica applicazione da parte degli sportelli unici.

L.R.14/2020 L'articolo 12 applica anche al procedimento di rilascio del permesso di costruire i principi innovativi introdotti dalla recente novella e già richiamati nel commento all'articolo 5. Inoltre, si introduce, riferendola ai contenuti di questo procedimento, la nuova disciplina del così detto preavviso di diniego (art. 10-bis della L. n. 241 del 1990) introdotto dalla novella statale.

## Art. 19

### CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

(Modificato comma 3 da art. 19 L.R. 23 giugno 2017, n. 12. Comma 3bis inserito da art.14 L.R.14/2020)

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio. **Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati anche più volte, anteriormente alla scadenza, con comunicazione da parte dell'interessato, per un massimo rispettivamente di un anno e di tre anni per ciascuna proroga.** ~~Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato.~~ Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
- 3 bis. Fermo restando quanto previsto dal comma 3, nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, lo Sportello unico può accordare una proroga del termine di inizio e di quello di ultimazione dei lavori, su istanza del privato presentata prima della scadenza dei medesimi termini, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga del termine di inizio lavori è accordata previa deliberazione del Consiglio comunale; quella del termine di ultimazione dei lavori previa deliberazione della Giunta comunale. La proroga è sempre accordata e non richiede la deliberazione degli organi comunali, nel caso di ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare del permesso.**
4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello unico, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
6. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso.

**NEWS** Anche per il permesso è solo comunicata la proroga dei termini di inizio e di fine dei lavori con

L'articolo 13 introduce anche per i permessi di costruire la forma speciale di proroga esaminata, con riguardo alla SCIA, illustrando l'articolo 11.

### **Art. 19 bis**

#### **Permesso di costruire convenzionato**

(Introdotta da art.15 L.R.14/2020)

**1. Qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, quando lo strumento urbanistico generale stabilisca la disciplina di dettaglio degli interventi e ne valuti compiutamente gli effetti ambientali e territoriali.**

**2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali.**

**3. La convenzione stabilisce inoltre:**

- a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi;**
- b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi;**
- c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione.**

**4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. In tale ipotesi, il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.**

**5. Il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale.**

**6. Il procedimento di rilascio del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dall'articolo 18. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990.**

**7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all' articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa."**

#### **NEWS**

Con l'articolo 14 viene recepita nell'ordinamento regionale la disciplina del permesso di costruire

convenzionato, di cui all'articolo 28-bis del DPR n. 380 del 2001, adeguando i contenuti della convenzione urbanistica a quanto previsto dall'articolo 38 della legge urbanistica regionale. Si segnala, in particolare, che anche per i permessi di costruire convenzionati è prescritta l'acquisizione della informazione antimafia per i soggetti che richiedono il rilascio del titolo.

## Art. 20

### PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

(Aggiunto comma 2 bis e sostituito comma 3 da art. 20 L.R. 23 giugno 2017, n. 12. Sostituito comma 2bis da L.R.14/2020)

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

~~“1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.” [art. 14, comma 1-bis, DPR n. 380 del 2001] Modifica derivante dal D.L133/2014 convertito in L.164/2014~~

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

~~2-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree produttive dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.”~~

**2 bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale, che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall' articolo 31, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.**

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

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

L'art. 14, comma 1-bis, del T.U. edilizia, prevede una nuova ipotesi di permesso di costruire in deroga, rappresentata dagli interventi di **ristrutturazione edilizia**, attuati anche in aree industriali dismesse. In sede di conversione è stata introdotta una delimitazione secondo cui, qualora la deroga attenga agli usi ammessi dal

piano, **la ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso oggetto del permesso in deroga non deve comunque comportare un aumento della superficie coperta.** Inoltre, sempre a norma del nuovo comma 1-bis dell'art. 14 del DPR n. 380 del 2001, rimane fermo, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214) e successive modificazioni, attinente ai limiti all'apertura di nuovi esercizi commerciali. La disposizione comporta una significativa modifica dell'ordinamento della nostra regione, in quanto l'art. 20 della L.R. n. 15 riconosce la possibilità di ricorrere al permesso di costruire in deroga per interventi privati sul patrimonio edilizio esistente solo nel caso di ristrutturazione urbanistica e di "interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente", così come definiti dall'art. 7-ter della L.R. n. 20 del 2000. La disposizione statale invece riconosce la possibilità di chiedere il rilascio del **permesso di costruire in deroga per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, purché in caso di deroga agli usi ammessi non comporti un aumento della superficie coperta,** assegnando al Consiglio comunale il compito di valutare caso per caso l'esistenza di un interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento.

L.R.14/2020. L'**articolo 15** recepisce la formulazione, introdotta nel testo statale dalla recente novella, circa le condizioni cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire in deroga, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia. Si tratta di un adeguamento lessicale che non comporta alcuna innovazione sostanziale rispetto alla disciplina regionale vigente.

## Art. 21

### VALUTAZIONE PREVENTIVA

(Modificati commi 1, 2 e 3 da [art. 21 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#))

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della SCIA o al rilascio del permesso può chiedere preliminarmente allo Sportello unico una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. I contenuti della relazione sono stabiliti dal **regolamento edilizio RUE**, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.

2. La valutazione preventiva è formulata dallo Sportello unico entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende formulata secondo quanto indicato nella relazione presentata. **Su istanza dell'interessato, lo Sportello unico rilascia una attestazione circa l'avvenuta formulazione della valutazione preventiva per decorrenza del termine.**

3. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso e del controllo della SCIA, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per **cinque anni un anno, a meno che non intervengano modifiche alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art.9, comma 3. agli strumenti di pianificazione urbanistica.**

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

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

## Art. 22

### VARIANTI IN CORSO D'OPERA

(Sostituito comma 1 da [art. 22 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#)). **Articolo sostituito da art.17 L.R.14/2020**)

**1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA, ad esclusione delle seguenti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo:**  
**a) la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;**

- b) la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione;
- c) la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore e l'adeguamento del progetto della variante alle eventuali prescrizioni stabilite dai medesimi atti di assenso.

3. I lavori relativi alle varianti in corso d'opera che presentano i requisiti delle variazioni essenziali di cui all' articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004, possono essere iniziati dalla data di presentazione della SCIA di cui al comma 1; nei restanti casi, la SCIA può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie, anche nell'ambito della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità.

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

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

~~1. Sono realizzate con SCIA le varianti al titolo abilitativo che non costituiscono variazione essenziale ai sensi dell'articolo 14 bis della L.R. n. 23 del 2004.~~

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

- ~~a) la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;~~
- ~~b) la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;~~
- ~~c) la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.~~

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

~~“2-bis Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti ... che non configurano una variazione essenziale...” [art. 22, comma 2-bis., del DPR n. 380 del 2001] Modifica derivante dal D.L133/2014 convertito in L.164/2014~~

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

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

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

**NEWS** alla fine dei lavori. La norma esclude la variante in corso d'opera per:

- interventi di diversa tipologia rispetto a quelli iniziali;
- interventi totalmente diversi rispetto a quelli iniziali per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione;
- incrementi volumetrici che danno luogo ad un organismo, o parte di esso, con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabili

#### **Modifiche conseguenti alla L.164/2014**

Si tratta di una norma analoga a quella contenuta nell'articolo 18 della L.R. n. 31 del 2002, abrogata e sostituita dall'art. 22 della L.R. n. 15, che ora consente di realizzare con dette procedure semplificate anche le varianti in corso d'opera che presentino le caratteristiche delle variazioni essenziali purché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Poiché quella appena descritta costituisce una modifica dei principi fondamentali della materia, si ritiene che prevalga sulle norme regionali che siano in contrasto con essa ed in particolare su quanto disposto dal citato articolo 22 della L.R. n. 15. Si sottolinea che detta abrogazione implicita comporta ulteriori effetti in campo sanzionatorio, riverberandosi su quanto disposto dall'art. 14-bis, commi 1 e 2, della L.R. n. 23 del 2004, con l'effetto che la realizzazione in corso d'opera di variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire rilasciato costituisce abuso edilizio, equiparato alla totale difformità delle opere realizzate rispetto al titolo edilizio e comporta l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 44 del DPR n. 380 del 2001. Queste importanti innovazioni non operano per le varianti la cui realizzazione sia stata avviata prima dell'entrata in vigore del decreto legge n. 133 del 2014.

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

In merito alle varianti in corso d'opera, la legge regionale n. 31/2002 ha fatto una distinzione tra modifiche al progetto iniziale da regolarizzare alla fine dei lavori, attraverso un unico titolo edilizio in variante presentato dopo il completamento delle opere, e modifiche, più rilevanti, subordinate ad un nuovo titolo abilitativo, da acquisire prima della loro esecuzione. Occorre rilevare come tale disciplina fosse già meno gravosa per i privati rispetto a quella statale. Tuttavia la legge persegue con l'art. 22 una ulteriore liberalizzazione, ampliando la casistica delle varianti in corso d'opera regolarizzabili dopo la loro esecuzione, a conclusione dell'intervento edilizio. Questa possibilità si estende a tutte le varianti che non comportino una modifica della tipologia di intervento, non comportino un intervento totalmente diverso rispetto a quello previsto dal progetto iniziale (per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione) e che non prevedano l'esecuzione di nuovi volumi tali da costituire un organismo edilizio o parte di un organismo con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. Pertanto, fuori da tali ipotesi di totale trasformazione del progetto originario, le varianti conformi agli strumenti urbanistici ed edilizi, possono essere eseguite nel corso dei lavori sotto la responsabilità del progettista e del direttore dei lavori. In tal modo, sono ridotti notevolmente gli oneri amministrativi richiesti per variare il progetto edilizio originario, essendo previsto un solo adempimento a fine lavori che raccoglie tutte le modifiche apportate in corso d'opera.

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

eseguire immediatamente le modifiche al progetto iniziale, senza alcuna interruzione dei lavori e ponendo in capo al committente e ai professionisti l'onere di verificare l'ammissibilità della variazione. Inoltre, la legge ha inteso confermare la scelta per un unico regime giuridico della variante di fine lavori, indipendentemente dal titolo edilizio originario, attestandosi alla disciplina di maggiore semplificazione.

**L.R.14/2020** L'articolo amplia notevolmente l'ambito delle varianti in corso d'opera che non richiedono la presentazione di un nuovo titolo edilizio, fino a ricomprendervi – analogamente a quanto disposto dal testo originario dell'articolo 22 della L.R. n. 15 del 2013 - anche le c.d. variazioni essenziali.

Richiedono invece un nuovo titolo i casi di totale difformità dal titolo originario e due ipotesi ad essa equiparabili: la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario e la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabili. Nel caso in cui la variante presenti i requisiti delle variazioni essenziali di cui all'articolo 14-bis della L.R. n. 23 del 2004, i relativi lavori possono essere iniziati dalla data di presentazione della SCIA; nei restanti casi, la SCIA può essere presentata anche dopo l'inizio dei lavori, anche nell'ambito della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (come prevede la vigente modulistica).

### “Art. 23

#### SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

(prima sostituito da [art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28](#), poi da [art. 23 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#), infine modificato comma 2 da [art. 75 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24](#))

1. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità è presentata per gli interventi edilizi abilitati con SCIA e con permesso di costruire, ad esclusione degli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune, e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a). La stessa segnalazione è facoltativamente presentata dagli interessati nei casi di opere eseguite con CILA e nei casi di titolo in sanatoria.

2. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili privi di agibilità che presentano i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, l'attestazione di prestazione energetica, il superamento e non creazione delle barriere architettoniche, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata. Ai fini del presente comma, la sicurezza strutturale degli immobili è attestata dal certificato di collaudo statico o, in carenza dello stesso, dalla verifica tecnica o dalla valutazione di sicurezza di cui all'articolo 14 della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico) ovvero dal certificato di idoneità statica, predisposto da professionista abilitato secondo i criteri metodologici stabiliti dal decreto ministeriale 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47)). La Giunta regionale, con atto di indirizzo assunto ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 19 del 2008, può definire modalità semplificate per l'accertamento dell'idoneità statica delle unità strutturali.

3. L'interessato presenta allo Sportello unico, entro quindici giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità corredata:

a) dalla comunicazione di fine dei lavori;

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

- c) dal certificato di collaudo statico o dal certificato di rispondenza di cui all'articolo 19 della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico), dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e da ogni altra dichiarazione di conformità comunque denominata, richiesti dalla legge per l'intervento edilizio realizzato;
- d) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile presentata dal richiedente, quando prevista;
- e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'articolo 22;
- f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c).

4. La Giunta regionale, con la modulistica edilizia unificata, individua i contenuti dell'asseverazione di cui al comma 3, lettera b), e la documentazione da allegare alla segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, allo scopo di semplificare e uniformare l'attività di verifica della completezza documentale.

5. Lo Sportello unico, rilevata l'incompletezza formale della documentazione presentata, richiede agli interessati, per una sola volta, la documentazione integrativa non a disposizione dell'amministrazione comunale. La richiesta sospende il termine per il controllo della segnalazione, il quale riprende a decorrere per il periodo residuo dal ricevimento degli atti.

6. L'utilizzo dell'immobile è consentito dalla data di presentazione della segnalazione, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di controllo della segnalazione di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi del comma 11, secondo periodo.

7. Sono sottoposti a controllo sistematico:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.

8. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento a campione dei controlli di cui al comma 7, comunque in una quota non inferiore al 20 per cento degli stessi, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo di tutte le opere realizzate.

9. Fuori dai casi di cui al comma 7, almeno il 20 per cento dei restanti interventi edilizi, indicati ai commi 1 e 2, è soggetto a controllo a campione.

10. I controlli sistematici e a campione sono effettuati entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della segnalazione ovvero entro il termine perentorio di novanta giorni per gli interventi particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. Entro tali termini il responsabile del procedimento, previa ispezione dell'edificio, controlla:

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

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

12. La presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.

**NEWS** Previsto l'immediato utilizzo dell'unità immobiliare a seguito della trasmissione al SUE della completa documentazione di fine lavori e di agibilità.  
Stabilito il controllo sistematico delle opere di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e degli interventi che hanno comportato varianti in corso d'opera.  
Per i restanti casi il controllo sulle opere eseguite è Effettuato su un campione minimo del 25%.

#### **EFFETTI DELLE MODIFICHE INTRODOTT DALLA L.164/2014**

Per effetto di questa modifica legislativa, si ritiene che il procedimento di cui al comma 5-bis dell'art. 25 del dpr n. 380 del 2001 trovi diretta e immediata applicazione nella nostra regione, rimanendo fermo che la dichiarazione asseverata del direttore dei lavori ivi prevista può produrre gli effetti equivalenti al rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità solo nel caso in cui siano osservati tutti i requisiti e presupposti indicati dalla medesima disposizione, tra cui innanzitutto l'acquisizione degli atti e pareri ivi richiamati.

Inoltre, si ritiene che, nell'esercizio della generale funzione di vigilanza e controllo delle trasformazioni edilizie, i Comuni debbano esercitare sulle medesime dichiarazioni le forme di controllo (sistematico o a campione) previste ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità dai commi 6, 7 e 8 dell'art. 23 della L.R. n. 15, con le modalità stabilite dalla Delibera della Giunta regionale n. 76 del 2014.

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

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

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

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

#### **Art. 23**

##### **CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ**

(sostituito da [art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28](#))

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

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

- a) dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
- b) dalla copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati di cui all'articolo 24;
- c) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, presentata dal richiedente;
- d) dal certificato di collaudo statico di cui all'articolo 19 della legge regionale n. 19 del 2008 ove richiesto per l'opera realizzata;
- e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'art. 22;
- f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c).

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

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

a) gli interventi di nuova edificazione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~11. La conformità edilizia e agibilità, comunque certificata ai sensi del presente articolo, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.~~

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~5. La completa presentazione della documentazione di cui al comma 2 ovvero l'avvenuta completa integrazione della documentazione richiesta ai sensi del comma 4 consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni~~

~~stabilite dallo Sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi del comma 11, secondo periodo.~~

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

- ~~a) interventi di nuova edificazione;~~
- ~~b) interventi di ristrutturazione urbanistica;~~
- ~~c) interventi di ristrutturazione edilizia;~~
- ~~d) interventi edilizi per i quali siano state attuate varianti in corso d'opera [art. 22, comma 2-bis, del DPR n. 380 del 2001] che presentino i requisiti di cui all'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004. Modifica derivante dal D.L133/2014 convertito in L.164/2014~~

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

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

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

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

- ~~a) che le varianti in corso d'opera [art. 22, comma 2-bis, del DPR n. 380 del 2001] eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;~~
- ~~b) che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 22;~~
- ~~c) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;~~
- ~~d) la correttezza della classificazione catastale richiesta, dando atto nel certificato di conformità edilizia e di agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle entrate delle incoerenze riscontrate.~~

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

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

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

- ~~a) richiesta di accatastamento dell'edificio che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;~~
- ~~b) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico valutate secondo la normativa vigente.~~

~~5-ter. Le Regioni a statuto ordinario disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli." [art. 25, commi 5-bis e 5-ter, del DPR n. 380 del 2001] Modifica derivante dal D.L133/2014 convertito in L.164/2014~~

~~13. La conformità edilizia e l'agibilità, comunque certificata ai sensi del presente articolo, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.~~

## **Art. 24**

### **SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA E FASCICOLO DEL FABBRICATO**

(abrogato da [art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28](#))

#### **Abrogato.**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Art. 25**

### **AGIBILITÀ PARZIALE**

(Modificati commi 1 e 2 da [art. 24 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#))

~~1 Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto: **La segnalazione certificata di agibilità parziale può essere presentata.**~~

~~a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli~~

insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;

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

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

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

#### **NOTA A COMMENTO INSERITA ORIGINARIAMENTE NEL PROGETTO DI L.R.15/2013**

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

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

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

#### **Art. 26**

~~SANZIONI PER IL RITARDO E PER LA MANCATA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI AGIBILITÀ~~  
~~SANZIONI PER IL RITARDO E PER LA MANCATA PRESENTAZIONE DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ~~  
(prima sostituito comma 1 da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28 poi sostituita rubrica e modificati commi 1 e 2 da art. 25 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

~~1. La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità, corredata dalla scheda tecnica descrittiva, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.<sup>7</sup>~~

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

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

<sup>7</sup> [Chiarimenti sulla disciplina sanzionatoria da applicare in caso di presentazione tardiva di SCEA e di variante di fine lavori \(art. 26 della L.R. 15/2013\)](#) Parere prot. n. 478865 del 3 luglio 2018  
[Parere sull'applicazione dell'art. 26 della LR 15 del 2013](#) Parere prot. 26468 del 15 gennaio 2020

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

---

**NOTA A COMMENTO INSERITA ORIGINARIAMENTE NEL PROGETTO DI L.R.15/2013**

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

**Art. 27**

**PUBBLICITÀ DEI TITOLI ABILITATIVI E RICHIESTA DI RIESAME**

(Modificato comma 3 da [art. 26 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#))

1. I soggetti interessati possono prendere visione presso lo Sportello unico dei permessi rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, ottenerne copia, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il medesimo potere è riconosciuto agli stessi soggetti con riguardo alle SCIA presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Il procedimento di riesame è disciplinato dal **regolamento edilizio RUE** ed è concluso con atto motivato del Sindaco entro il termine di sessanta giorni.

vedi: **PARERE SULL'INTERPRETAZIONE DELL'ART. 24 DELLA L.R. N. 31 DEL 2002 (Riesame dei titoli abilitativi)**  
*Servizio Affari Giuridici del Territorio, Regione Emilia-Romagna*  
Prot. n. AMP/TUG/05/8577 del 21/04/2005

---

**NOTA A COMMENTO INSERITA ORIGINARIAMENTE NEL PROGETTO DI L.R.15/2013**

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

**Art. 28**

**MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

(Prima sostituito da [art. 34 L.R. 16 luglio 2015, n. 9](#), poi modificati commi 5 e 7 da [art. 27 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#).

**Sostituito comma 6 e inserito comma 6bis da [art.19 L.R 14/2020](#))**

1. Costituisce mutamento d'uso rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio la sostituzione dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita ammissibile dagli strumenti urbanistici ai sensi del comma 2.
2. Gli strumenti di pianificazione urbanistica possono individuare nel centro storico e in altri ambiti determinati del territorio comunale le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili, attenendosi alle definizioni uniformi stabilite dall'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12, comma 4, lettera g), ove emanato. Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica a quanto disposto dal presente comma, continuano a trovare applicazione le previsioni dei piani vigenti, contenenti l'individuazione delle destinazioni d'uso ammissibili.
3. Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, il mutamento di destinazione d'uso comporta una modifica del carico urbanistico qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
  - a) residenziale;
  - b) turistico ricettiva;

- c) produttiva;
- d) direzionale;
- e) commerciale;
- f) rurale.

4. La legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi possono individuare specifiche destinazioni d'uso che presentano un diverso carico urbanistico pur facendo parte della medesima categoria funzionale e che richiedono per questa ragione differenti criteri localizzativi e diverse dotazioni territoriali e pertinenziali. Continuano a trovare applicazione le disposizioni attualmente vigenti contenenti le previsioni di cui al presente comma.

5. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito dai commi 3 e 4, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste **tenendo conto di quelle reperite o monetizzate precedentemente**, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dall'articolo A-26 dell'allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

~~6. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti. In carenza di ogni documentazione, si fa riferimento alla destinazione d'uso in atto, in termini di superficie utile prevalente.~~

**6. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 10 bis.**

**6 bis. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.**

7. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del ~~25~~ **20** per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di ~~500~~ **250** metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di ~~750~~ **500** metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

~~1. Gli strumenti di pianificazione urbanistica individuano nei diversi ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso compatibili degli immobili.~~

~~2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto: a SCIA se comporta aumento di carico urbanistico; a comunicazione se non comporta tale effetto urbanistico. Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.~~

~~3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.~~

4. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito all'articolo 30, comma 1, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dall'articolo A-26 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

6. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

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

NOTA A COMMENTO INSERITA ORIGINARIAMENTE NEL PROGETTO DI LEGGE

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

Si veda la [Circolare illustrativa della nuova disciplina regionale del mutamento di destinazione d'uso e dell'obbligo di comunicazione al GSE della realizzazione degli impianti fotovoltaici a servizio degli edifici](#)

Circolare PG. n. 550910 del 31 luglio 2015

**L.R.14/2020.** L'articolo contiene una mera norma di coordinamento, delle innovazioni apportate dall'articolo 16 relativo alle varianti in corso d'opera). Similmente, il comma 1 dell'articolo 18 richiama quanto previsto dall'articolo 6 (relativo allo stato legittimo degli immobili), per definire la destinazione d'uso legittima dell'immobile. Inoltre, viene recuperata una utile precisazione, già presente nel testo originario dell'articolo 28 della L.R. n. 15 del 2013, secondo cui il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

## v i g n o l a

### TITOLO III

#### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

##### Art. 29

#### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'articolo 32, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

5. Una quota parte del contributo di costruzione può essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge.

### Art. 30

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE

(Prima sostituita lett. b) comma 1 da [art. 35 L.R. 16 luglio 2015, n. 9](#), poi sostituiti lett. c) comma 1, comma 3 e comma 4 e abrogato comma 2 a art. 28 L.R. 23 giugno 2017, n. 12). **Soppresso comma 4 da art.20 L.R.14/2020)**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:

- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) **un mutamento della destinazione d'uso degli immobili nei casi previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 28;**<sup>8</sup>
- ~~b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali;~~
- ~~c) un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g).~~<sup>9</sup>
- c) un aumento delle unità immobiliari non rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria, di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato alla presente legge.**

~~2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'articolo 15, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.~~

**3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche. Le tabelle sono articolate in relazione:**

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;
- c) ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;
- d) alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dalla legge regionale ovvero stabilite dai piani urbanistici generali;
- e) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'Allegato, lettera f), primo, secondo e terzo periodo, anziché quelli di nuova costruzione;
- f) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, **o in deroga in deroga o con cambio di destinazione d'uso.** Tale maggior valore, denominato contributo straordinario, è regolato dalla disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.”

~~3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche. Le tabelle sono articolate tenendo conto della possibilità per i piani territoriali di coordinamento provinciali di~~

<sup>8</sup> (tale modifica produce effetti a partire dal 180° giorno successivo all'entrata in vigore della [L.R. 16 luglio 2015, n. 9](#) così come disposto dal comma 2 dell'articolo 35 della medesima legge di modifica)

<sup>9</sup> è una novità introdotta dalla L.R.15/2013.

individuare diversi ambiti sub provinciali, ai sensi degli articoli 13 e A 4 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ed in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;
- c) ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;
- d) alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dall'articolo A 24 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 ovvero stabilite dai piani territoriali di coordinamento provinciali.

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

~~d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.” [Art. 16, comma 4, lettere d-bis) e d-ter), del DPR n. 380 del 2001] Modifica derivante dal D.L133/2014 convertito in L.164/2014~~

~~“4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.” [art. 16, comma 4-bis, del DPR n. 380 del 2001] Modifica derivante dal D.L133/2014 convertito in L.164/2014~~

4. Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche, nei termini previsti dall'art. 10 della legge regionale 9 maggio 2016, n. 7 (Prima variazione generale di bilancio della Regione Emilia-Romagna 2016-2018), continuano a trovare applicazione le deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 (Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10) e n. 850 (Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10).”

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

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

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

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

vigore della presente legge, la Giunta definisce le fattispecie oggetto della presente disciplina

**Art. 10 – Misure per favorire la ripresa economica nel settore edilizio**

La disposizione conferma la scelta del legislatore regionale (assunta già nelle precedenti leggi in materia edilizia LR 31/2002, LR 15/2013 e 9/2015) di non procedere all'aggiornamento delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione, di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 850/1998 a causa del perdurare della crisi economica e con l'obiettivo di favorire la ripresa dell'attività edificatoria nella nostra regione. La disposizione precisa che si provvederà all'aggiornamento delle tabelle parametriche ad esito della riforma della legge regionale in materia di governo del territorio (LR 20/2000) in corso di elaborazione e comunque entro il 31 dicembre 2017. Pertanto la disposizione non comporta maggiori oneri a carico del bilancio regionale, in quanto trattasi di disposizione confermativa dell'attuale quadro normativo.

L.R.14/2020.Viene recepito quanto disposto dal D.L. n. 76 circa i casi nei quali trova applicazione il contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del T.U. edilizia, ora riferito agli immobili che hanno beneficiato di una variante urbanistica specifica o di un permesso in deroga (e non anche al mero cambio di destinazione d'uso, come previsto in precedenza).

**Art. 31**

**COSTO DI COSTRUZIONE**

(sostituito comma 4 da [art. 29 L.R. 23 giugno 2017, n. 12](#), poi modificato comma 1 da [art. 75 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24](#))

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

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

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

4. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i Comuni hanno la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.

~~4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1. "10. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia ... i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni" [art. 16, comma 10, del DPR n. 380 del 2001] Modifica derivante dal D.L.133/2014 convertito in L.164/2014~~

~~“4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione.” [art. 17, comma 4-bis, del DPR n. 380 del 2001] Modifica derivante dal D.L133/2014 convertito in L.164/2014~~

## Art. 32

### RIDUZIONE ED ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

(Sostituite lett. c) e g) e modificata lett. l) comma 1 da art. 30 L.R. 23 giugno 2017, n. 12. **Inserito comma 1bis da art.21 L.R.14/2020)**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

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

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

b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ed e), della L. 7 marzo 2003, n. 38), ancorché in quiescenza;<sup>10</sup>

c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), senza aumento della superficie calpestabile;

c bis) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui all'articolo 13, comma 1, lettera c), senza aumento della superficie calpestabile e senza mutamento della destinazione d'uso che comporti un aumento di carico urbanistico, ai sensi dell'articolo 28, comma 3;”

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

d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;

e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989 e all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;<sup>11</sup>

f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;<sup>12</sup>

g) il frazionamento di unità immobiliari eseguito con opere di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo senza aumento della superficie calpestabile e senza mutamento di destinazione d'uso che comporti un aumento di carico urbanistico, ai sensi dell'articolo 28, comma 3;”

~~g) per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con~~

<sup>10</sup> sono stati aggiornati i riferimenti di legge che regolano le caratteristiche della figura IAP

<sup>11</sup> NEWS: sono esentati dal costo di costruzione fino al raggiungimento dello standard di 1mq/10 mc

<sup>12</sup> è stato introdotto un preciso ed univoco parametro di riferimento

incremento delle dotazioni territoriali; con delibera, ~~da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge~~, la Giunta definisce le fattispecie oggetto della presente disciplina;<sup>13</sup>

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

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

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

**1 bis. Al fine di agevolare gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, che promuovano, tra l'altro, processi di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, trova applicazione quanto disposto dall'articolo 8, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 24 del 2017**

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

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

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

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

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

La Giunta regionale deve indicare le fattispecie di frazionamento esonerato.

<sup>13</sup> norma applicabile solo ad avvenuto intervento Regionale (entro il 27.12.2013)

Precisati gli interventi esonerati nelle unità unifamiliari.

**L.R.14/2020.** Si inserisce nell'elenco delle riduzioni ed esoneri dal contributo di costruzione, presente nell'articolo 32 della L.R. n. 15 del 2013, anche il richiamo a quanto disposto dall'articolo 8, comma 1, lettera b), della L.R. n. 24 del 2017 (che prevede la riduzione del 35% del contributo per incentivare gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, con la possibilità per i Comuni di attuare ulteriori riduzioni).

### **Art. 33**

#### CONVENZIONE TIPO

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

- a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.

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

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

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

### **Art. 34**

#### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri definiti dall'Assemblea legislativa ai sensi dell'articolo 30, comma 3, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'articolo 32, comma 1, lettera b), sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## **TITOLO IV**

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

---

#### **NOTE A COMMENTO DEL PROGETTO DI LEGGE**

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

(Art.35 - 54 omissis)

## **TITOLO V**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 55**

Misure per favorire la ripresa economica

(Sostituito comma 5 da [art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28](#))

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

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

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

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

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

~~.I fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, esistenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, possono essere frazionati in più unità autonome produttive, nell'ambito dei procedimenti di cui agli articoli 5 e 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, attraverso la presentazione di apposita SCIA. Il frazionamento può essere attuato in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi stabiliti dalla pianificazione urbanistica vigente, nel rispetto degli usi~~

~~dichiarati compatibili dai medesimi piani e della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge.~~

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

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

#### **Art. 56**

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

1. Gli obblighi di pubblicazione di avvisi sulla stampa quotidiana, previsti dalle norme regionali sui procedimenti di pianificazione urbanistica e territoriale, sui procedimenti espropriativi e sui procedimenti di localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, si intendono assolti con la pubblicazione degli avvisi nei siti informatici delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati.
2. Resta ferma la possibilità di effettuare in via integrativa la pubblicità sui quotidiani, a scopo di maggiore diffusione informativa.

#### **Art. 57**

##### **Procedimenti in corso e norme transitorie**

1. I procedimenti relativi all'attività edilizia, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, sono conclusi ed i relativi provvedimenti acquistano efficacia secondo le disposizioni delle leggi regionali previgenti, fatta salva la facoltà per gli interessati di riavviare il procedimento nell'osservanza della presente legge. Si intendono in corso i procedimenti per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge:
  - a) sia stata presentata la domanda per il rilascio del permesso di costruire;
  - b) sia stata presentata al Comune la DIA o la SCIA;
  - c) sia stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.
2. Le sanzioni previste dalla presente legge si applicano agli illeciti commessi in data successiva alla sua entrata in vigore.
3. Fatti salvi i procedimenti in corso, dalla data di entrata in vigore della presente legge, cessano di avere efficacia le deliberazioni con cui i Comuni hanno sottoposto a permesso di costruire gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e i mutamenti d'uso senza opere, ai sensi del previgente articolo 8, comma 2, della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia).

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

#### **Art. 58**

##### Adeguamento del regolamento edilizio comunale

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

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

#### **Art. 59**

##### Abrogazioni

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 60**

##### Disapplicazione di norme statali

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

**Art. 61**  
Entrata in vigore

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

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



**ALLEGATO (articolo 9, comma 1)**  
**(Definizioni aggiornate da L.R.14/2020)**

Definizione degli interventi edilizi

Ai fini della presente legge, si intendono per:

a) **"Interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) **"Interventi di manutenzione straordinaria"**<sup>i</sup>, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

~~b) "Interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;"<sup>14</sup>~~

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

c) **"Restauro scientifico"**, gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

---

14

Sostituita da art. 31 L.R. 23 giugno 2017, n. 12

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

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

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

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

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

d) "Interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**(abrogata)<sup>15</sup>**

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

~~Il tipo di intervento prevede:~~

- ~~e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;~~
- ~~e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;~~
- ~~e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.~~

**f) "Interventi di ristrutturazione edilizia"<sup>ii</sup>, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.**

**Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.**

---

15

Sostituita da art. 31 L.R. 23 giugno 2017, n. 12

L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che nei seguenti casi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria:

a) con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ;

b) nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.”.

f) **"Interventi di ristrutturazione edilizia"**<sup>16</sup>, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici *“nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”*. [art. 30 del D.L. n. 69 del 2013, convertito con modificazioni dalla L. n. 68 del 2013].<sup>17</sup>

Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, *“modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti”* aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, [art. 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380 del 2001] ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso *“nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni”* [art. 30 del D.L. n. 69 del 2013, convertito con modificazioni dalla L. n. 68 del 2013] Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, *modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nei centri storici o negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli*

<sup>16</sup> [Chiarimenti sulla definizione di ristrutturazione edilizia](#). Parere prot. n. 337640 del 25/05/2015; [Parere su ristrutturazione edilizia e su demolizione e ricostruzione con riduzione](#) Parere prot. n. 209517 del 15/05/2014

<sup>17</sup> Modificato da art. 31 L.R. 23 giugno 2017, n. 12

~~interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;~~<sup>18</sup>

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

g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);

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

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

g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

**g.5) "l'installazione di manufatti leggeri"<sup>iii</sup> 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, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;**

~~g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale, per la sosta ed il soggiorno di turisti;~~

g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

h) **"Interventi di ristrutturazione urbanistica"**, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

i) **"Demolizione"**, gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a

<sup>18</sup> Modificato da art. 31 L.R. 23 giugno 2017, n. 12

verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne;

l) "**Recupero e risanamento delle aree libere**", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi con attenzione alla loro accessibilità e fruibilità;

m) "**Significativi movimenti di terra**", i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.

<sup>i</sup> **Manutenzione straordinaria.** Nell'ottica di favorire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, è stato ampliato l'ambito delle trasformazioni che rientrano nella nozione di manutenzione straordinaria, che può comportare:

- il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile su cui si interviene, purché ciò non comporti un aumento di carico urbanistico. Pertanto, il cambio d'uso può avvenire sia verso usi che fanno parte della medesima categoria funzionale, sia verso usi facenti parte di una diversa categoria per i quali la legge o i piani non richiedano quote di dotazioni territoriali e servizi più elevate e per i quali non sia previsto un valore unitario degli oneri di urbanizzazione maggiore;

- le modifiche ai prospetti che risultino necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per assicurare l'accesso allo stesso o alle singole unità immobiliari che lo compongono.

Questi interventi sui prospetti sono subordinati a quattro condizioni: che si intervenga su edifici legittimamente realizzati; che le modifiche non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio;

che la modifica stessa risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia; che la modifica non interessi immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

<sup>ii</sup> **Ristrutturazione edilizia.** Per effetto della novella contenuta nel D.L. n. 76 è stata innovata la definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, che ora può comportare anche la modifica di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, nonché le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Inoltre, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, sono ammessi incrementi di volumetria, anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

A fronte di questa importante liberalizzazione, la novella statale introduce una disciplina più severa per gli interventi di demolizione e ricostruzione e per gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti che riguardino immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i quali costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria. Inoltre, la nuova disposizione statale assoggetta al medesimo vincolo della fedele ricostruzione gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ripristino di edifici crollati o demoliti localizzati "*nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 144, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico*", fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici. Il progetto di legge, da una parte, recepisce la disciplina relativa agli edifici vincolati ai sensi del Codice dei beni e delle attività culturali; dall'altra, relativamente alla seconda disposizione statale appena riportata, definisce esattamente gli ambiti territoriali nei quali la stessa trova applicazione, in considerazione della legislazione regionale vigente; stabilisce inoltre i casi nei quali in detti ambiti vige l'obbligo della fedele ricostruzione. Si specifica così che detti ambiti corrispondono ai centri storici e agli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, come definiti dalla pianificazione territoriale e urbanistica vigente, e si stabilisce che in tali ambiti gli interventi di ricostruzione e di ripristino devono presentare le medesime caratteristiche dell'edificio

---

originario qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

<sup>iii</sup> **Manufatti leggeri.** Viene infine recepita la modifica alla disciplina statale dei manufatti leggeri, anche prefabbricati, e delle strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, la cui installazione deve considerarsi, di norma, una nuova costruzione. Il testo statale vede ora una maggiore articolazione delle ipotesi che fanno eccezione a tale principio generale, individuate nei manufatti e strutture che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, nonché nelle tende e nelle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, *“che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all’aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti”*.

