

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progetto di legge di iniziativa della Giunta regionale

### **MODIFICHE ALLE LEGGI REGIONALI 30 LUGLIO 2015, N. 15 E 21 OTTOBRE 2004, N. 23**

#### **Premessa**

Recenti interventi normativi dello Stato hanno influito profondamente sulla legislazione regionale in materia edilizia che era stata interamente rinnovata con la legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (semplificazione della disciplina edilizia) – di seguito denominata L.R. n. 15.

Già dal 2014 il decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 (Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive), convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, ha ridefinito la consistenza della ristrutturazione edilizia e dell'attività edilizia libera e, di conseguenza, anche i procedimenti per eseguire i corrispondenti interventi. La Regione è intervenuta fornendo, con circolare, ai Comuni ed agli operatori i necessari chiarimenti per armonizzare nel territorio regionale l'applicazione delle nuove disposizioni statali e per segnalare le norme regionali ormai superate e non più operanti.

Più di recente, un altrettanto importante intervento legislativo statale (il decreto legislativo 30 giugno 2016 n. 126 (Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a norma dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124) ha riguardato la disciplina sul procedimento amministrativo (la legge n. 241 del 1990), modificando la normativa generale relativa alla segnalazione di inizio attività (SCIA) e introducendo una disposizione sulla concentrazione dei regimi amministrativi (l'articolo 19-bis), che comporta un particolare impatto sull'attività edilizia soggetta a SCIA, qualora per l'esecuzione dell'intervento:

1. siano richieste altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche;
2. siano necessari altri atti di assenso, pareri o verifiche preventive, di competenza di uffici e amministrazioni diverse dal Comune.

Nel primo caso, le modalità di svolgimento del controllo della SCIA devono assicurare il coinvolgimento di tutte le amministrazioni competenti a verificare la correttezza delle comunicazioni, segnalazioni, attestazioni e asseverazioni presentate. Nella seconda ipotesi, gli sportelli unici devono convocare la conferenza di servizi per acquisire gli atti di assenso, pareri e verifiche preventive che costituiscono presupposti dell'attività edilizia, trasmettendo alle amministrazioni competenti gli elaborati tecnici richiesti per l'esercizio delle loro funzioni. Questa disposizione ha introdotto dunque nuovi modelli procedurali di frequente applicazione in edilizia.

Un terzo provvedimento legislativo statale, approvato sempre in attuazione della così detta legge Madia n. 124 del 2015 (il decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, recante "Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124") ha apportato numerose modifiche al Testo Unico delle disposizioni in materia edilizia (DPR n. 380 del 2001), le più rilevanti delle quali subordinano a SCIA l'agibilità degli immobili e prevedono che la comunicazione di inizio dei lavori (CIL) costituisca il regime giuridico da applicare agli interventi edilizi che non siano espressamente soggetti a SCIA o a permesso di costruire. Lo stesso decreto legislativo ha individuato il regime amministrativo applicabile a numerose attività e procedimenti, tra cui quelli edilizi, indicando quindi i casi in cui occorre la comunicazione di inizio attività, la SCIA, il permesso di costruire e in quali ipotesi operi il meccanismo del silenzio assenso. Il provvedimento statale è dunque rivolto a dare certezza circa la disciplina applicabile nei diversi procedimenti edilizi.

Infine la Conferenza Stato Regioni ed Autonomie locali ha svolto una intensa attività di concertazione, che ha dato luogo ad accordi e intese per l'uniformazione della normativa comunale e per la standardizzazione della modulistica edilizia che sono stati recepiti dalla nostra Regione con l'approvazione e l'aggiornamento della modulistica edilizia unificata. La Conferenza Stato Regioni ed Autonomie locali ha in particolare adottato i

moduli unificati e standardizzati per la SCIA, il permesso di costruire e la comunicazione di inizio lavori, mentre è in corso di predisposizione il modello per l'agibilità degli immobili.

E' da sottolineare l'importanza della modulistica unificata poiché essa riassume in modo esaustivo l'intera disciplina cui sono subordinati gli interventi edilizi, costituendo uno strumento utile di riferimento per il cittadino e per l'istruttoria delle amministrazioni. E' il caso di rammentare che tali accordi costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali da garantire su tutto il territorio nazionale e che è richiesta alle Regioni e ai Comuni una attività di adeguamento normativo entro scadenze prestabilite.

Inoltre, l'intesa sancita il 20 ottobre 2016 ha riguardato l'adozione del regolamento edilizio tipo, delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e della normativa sovraordinata in materia edilizia da richiamare nei regolamenti comunali, recependo, a livello statale, buona parte degli strumenti di semplificazione e uniformazione della disciplina comunale dell'attività edilizia previsti dalla L.R. n. 15. Anche l'attività di recepimento del regolamento edilizio tipo sarà compiuto attraverso il meccanismo, già sperimentato dalla L.R. n. 15, dell'approvazione da parte della Giunta regionale di atti di coordinamento tecnico, predisposti congiuntamente ai rappresentanti degli enti locali.

## **ILLUSTRAZIONE ARTICOLO PER ARTICOLO**

Il progetto si compone di due titoli: il primo riguarda le modifiche proposte alla L.R. n. 15, il secondo attiene alle modifiche alla L.R. n. 23 del 2004 sulla vigilanza ed il controllo dell'attività edilizia.

**L'art. 1** del progetto contiene modifiche all'art. 2 della L.R. n. 15 che riguardano (lettera a) i maggiori compiti richiesti allo Sportello unico dell'edilizia dal D.Lgs. n. 126/2016 (cd. SCIA 1) con l'introduzione della norma sulla concentrazione dei regimi amministrativi. Lo sportello unico, infatti:

- trasmette alle amministrazioni competenti la cosiddetta SCIA unica (e la CIL unica) ovvero la SCIA e la CIL che contengono altre SCIA, comunicazioni, asseverazioni, notifiche, affinché le stesse possano svolgere il controllo di merito entro 25 giorni;
- convoca la conferenza di servizi quando la CIL, la SCIA o la richiesta di permesso di costruire necessitano di un assenso che necessariamente deve essere espresso da un'altra amministrazione.

Nella lettera b) è recepita la disposizione del DL n. 133/2014 che ha fissato la consistenza delle varianti in corso d'opera, ovvero di quelle modifiche realizzabili nel corso dei lavori abilitati che non possono superare le dimensioni della variazione essenziale e che sono regolarizzate alla fine dei lavori.

Con la lettera c) è data attuazione al D.Lgs. n. 222/2016 che ha semplificato l'acquisizione dell'agibilità mediante SCIA, modificando la previgente disciplina che richiedeva un provvedimento espresso da emanare entro novanta giorni.

La lettera d) recepisce la disposizione del DL n. 133/2014 ove è previsto che le Regioni, nel regolare le modalità per lo svolgimento del controllo delle SCIA e delle opere terminate, prevedono anche la verifica degli interventi da eseguire con CIL.

**L'art. 2** del progetto introduce un nuovo articolo nella L.R. n. 15. Il nuovo art. 2-bis dà conto dell'attività di uniformazione della disciplina edilizia svolta dalla conferenza Stato Regioni e AA.LL. con la finalità di superare l'elevata diversità delle procedure e delle norme tecniche presenti nei diversi Comuni.

**L'art. 3** del progetto è riferito alla gestione informatica delle pratiche edilizie attraverso il sistema SIEDER, il cui utilizzo in tutta la Regione diverrà obbligatorio dalla data che sarà fissata dalla Giunta e la cui diffusione ed uso saranno supportati dalla Regione attraverso una attività di formazione degli operatori.

**L'art. 4** del progetto contiene le modifiche all'art. 4 della L.R. n. 15.

Il comma 1 attiene all'ampliamento dei compiti propri dello sportello unico dell'edilizia, che cura tutti i rapporti tra privato e pubbliche amministrazioni sia in caso di interventi da eseguire con SCIA o con permesso di costruire, sia in caso di interventi subordinati a CIL. Lo sportello è infatti l'unico punto di accesso e di interlocuzione dei privati che intendono eseguire interventi di edilizia residenziale.

Viene aggiunta col comma 2 la disposizione che fa obbligo allo sportello unico di rilasciare immediatamente una ricevuta per attestare il ricevimento di ogni pratica edilizia. Tale ricevuta deve indicare la data entro la quale, se previsto, deve essere rilasciato l'atto espresso o la data di formazione del silenzio assenso. Tale disposizione costituisce un adeguamento all'art. 18-bis della legge n. 241 del 1990.

Il comma 3 riguarda il compito dello sportello unico di convocare la conferenza di servizi per raccogliere gli atti di assenso di altre amministrazioni che costituiscono il presupposto sia per eseguire attività sottoposte a

titolo edilizio sia per eseguire opere sottoposte a CIL. E' prevista la facoltà per i privati di chiedere la convocazione della conferenza anche prima di presentare la SCIA o la CIL per acquisire i necessari assensi. Col comma 4 viene inserito il nuovo comma 5 bis che pone in capo allo sportello unico i compiti derivanti dalla disciplina della concentrazione dei regimi amministrativi (art. 19 bis della L. n. 241 del 1990). Il comma 5 contiene una modifica di coordinamento, conseguente alla riforma della disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.

La modifica del comma 6 riguarda l'obbligo della PA di non richiedere ai cittadini documenti in possesso di altre PA. Lo sportello unico dunque acquisisce d'ufficio per ogni tipo di pratica, comprese quelle soggette a CIL, i documenti in possesso di altre amministrazioni pubbliche.

**L'art. 5** del progetto contiene una modifica di coordinamento conseguente alla semplificazione del procedimento di agibilità ora sottoposto al regime della segnalazione certificata.

**L'art. 6** del progetto alleggerisce l'attività delle commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio, prevedendo che le stesse non devono valutare gli interventi minori per i quali la normativa statale richiede il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica semplificata.

**L'art. 7** del progetto contiene modifiche all'articolo 7 della L.R. n. 15 che disciplina l'attività edilizia libera. Al comma 1 è inserito tra gli interventi liberi l'installazione delle pompe di calore aventi specifiche caratteristiche, come già previsto dal Decreto legge n. 133/2014.

La modifica del comma 2 è di mero carattere lessicale.

Al comma 3 le lettere a) e b) – di recepimento delle modifiche al DPR n. 380/2001 introdotte col D.Lgs. n. 222/2016 - elencano gli interventi da eseguire con CIL, facenti parte della manutenzione straordinaria, del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo, purché non comportino il cambio d'uso e non prevedano opere strutturali, tranne gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità (descritti dalla Giunta con la delibera 2272/2016). Sono inoltre compresi nell'elenco delle opere attuabili con CIL una serie di altri interventi quali le opere pertinenziali, le recinzioni, le serre fisse per l'attività agricola, i movimenti di terra non a fini agricoli, le demolizioni parziali o totali senza ricostruzione. Inoltre, in via residuale, si precisa che può essere eseguito con CIL ogni altro intervento edilizio che:

- non sia indicato nell'elenco delle opere edilizie totalmente liberalizzate di cui al comma 1 dell'articolo 7;
- non sia soggetto a SCIA o a permesso di costruire.

Il comma 4 introduce una semplificazione della disciplina della CIL per la quale non viene più richiesta una relazione tecnica del progettista, ritenendo sufficiente l'elaborato progettuale (come previsto dall'art. 6 bis del DPR 380/2001).

Il comma 5 prevede l'obbligo per i Comuni della verifica della completezza documentale e del controllo di merito per almeno il 25% delle opere soggette a CIL.

Il comma 6 introduce la necessità dell'agibilità per gli interventi di attività edilizia libera che modificano l'assetto delle unità immobiliari, comportando l'accorpamento o il frazionamento immobiliare e, comunque, nel caso in cui, a seguito dei lavori, sia modificata la superficie dell'unità immobiliare.

Col comma 7 è consentita ai privati la facoltà di chiedere allo sportello unico l'acquisizione degli atti di assenso di altre amministrazioni necessari per la presentazione della CIL. Tale istanza deve essere accompagnata dalla trasmissione allo sportello unico della documentazione richiesta dalla normativa di settore.

La sostituzione **dell'art. 8** costituisce un coordinamento rispetto al progetto di legge regionale sulla tutela e l'uso del suolo che presenta un nuovo sistema di strumenti di pianificazione comunale.

**L'art. 9** del progetto elimina in principio della carta unica del territorio non più presente nel progetto di legge sulla tutela e l'uso del territorio.

Il comma 2 sostituisce il comma 6 dell'art. 9 della L.R. 15 in adeguamento al Testo unico regionale sulla legalità approvato con L.R. n. 18 del 2016, il quale ha ampliato l'obbligo della certificazione antimafia delle imprese affidatarie di lavori edilizi, anche per i lavori eseguiti con SCIA, in aggiunta a quelli abilitati con permesso di costruire.

**L'art. 10** del progetto contiene una norma di coordinamento con la disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio e un comma di coordinamento con la disposizione che consente di acquisire l'agibilità con segnalazione.

**L'art. 11** del progetto abroga il richiamo a commi ormai superati dalla legislazione statale sul rendimento energetico degli edifici.

**L'art. 12** del progetto disciplina l'efficacia degli atti di coordinamento tecnico volti alla uniformazione dell'attività edilizia, i quali prevalgono sulle previsioni comunali incompatibili decorso inutilmente il termine di 180 giorni per il recepimento. Si precisa che detta prevalenza non trova applicazione per i procedimenti edilizi avviati in data antecedente, con la presentazione dell'istanza di rilascio del permesso o della SCIA.

**L'art. 13** del progetto modifica l'articolo 13 della L.R. n. 15. In primo luogo, con la lettera a), si adegua l'ambito di applicazione della SCIA che, a seguito delle modificazioni al DPR 380 del 2001, non è più il titolo residuale cui sono subordinati tutti gli interventi edilizi per i quali non è prevista espressamente la sottoposizione al permesso di costruire o che non costituiscono attività edilizia libera. Tale carattere è ora attribuito alla CIL.

Le modifiche, di cui alle lettere b) c) e), specificano che gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo e le opere pertinenziali (non qualificabili come nuove costruzioni) siano soggetti a SCIA qualora interessino le parti strutturali della costruzione e, con riguardo al restauro, comportino modifica della destinazione d'uso.

L'ultima modifica (lettera e) è conseguente al passaggio di una serie di interventi dalla SCIA alla CIL, in quanto le lettere eliminate corrispondono alle opere confluite nell'art.7.

**L'art. 14** del progetto reca modifiche all'art. 14 della L.R. n. 15 relativo alla disciplina della SCIA.

Le modifiche, contenute al comma 1, sono attinenti al nuovo art. 19 bis della L. n. 241 del 1990, con il quale è stato introdotto il nuovo istituto della concentrazione procedimentale, in base al quale, qualora per lo svolgimento di un intervento edilizio subordinato a SCIA siano necessari anche atti di assenso di competenza di altre amministrazioni oppure segnalazioni, comunicazioni, asseverazioni, ecc., lo sportello unico dell'edilizia, entro 5 giorni dal ricevimento della SCIA verifica la completezza documentale della stessa e convoca una conferenza di servizi per acquisire gli atti di assenso; oppure, nel secondo caso, trasmette alle amministrazioni competenti le diverse segnalazioni, comunicazioni, ecc. ai fini dell'esercizio del loro controllo.

Il comma 2 riguarda la possibilità per lo sportello unico di richiedere all'interessato di modificare la progettazione allegata alla SCIA per rendere conforme l'opera alla normativa vigente. Tale richiesta comporta l'ordine di sospendere i lavori limitatamente a quelle parti oggetto di modifica.

Il comma 3 contiene una norma di coordinamento tecnico.

Il comma 4 contiene un rinvio all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, che ha fissato il termine massimo di 18 mesi per rimuovere gli effetti della SCIA, d'ufficio o su richiesta dei terzi (termine che è stato introdotto con la legge Madia n. 124 del 2015 per stabilire un equilibrio tra il rispetto della legalità e la stabilità dei rapporti giuridici).

Dopo il decorso di 30 giorni dalla presentazione della SCIA entro il quale lo sportello può assumere i provvedimenti che vietano la prosecuzione dell'attività in via ordinaria, la PA può emanare successivamente i medesimi provvedimenti nei casi in cui il titolo edilizio si sia formato in violazione della disciplina vigente. Il provvedimento può intervenire entro il tempo di 18 mesi, se sussistono ragioni di interesse pubblico alla rimozione degli effetti della SCIA e tenendo conto degli interessi dei destinatari del provvedimento e dei controinteressati.

**L'art. 15** conferma l'istituto della SCIA ad efficacia differita regolato all'art. 15 della L.R. n. 15, apportando alcuni correttivi necessari per il coordinamento con la disciplina generale della SCIA e con le norme sulla conferenza di servizi.

**L'art. 16** del progetto contiene modifiche di coordinamento normativo.

**L'art. 17** recepisce l'eliminazione dall'elenco degli interventi subordinati al permesso di costruire del ripristino tipologico, operata dal decreto legge n. 133 del 2014, per effetto del quale il ripristino di edifici da tempo crollati o demoliti è confluito nella ristrutturazione edilizia. Conseguentemente l'intervento di ripristino tipologico è stato eliminato sia dal testo di legge sia dall'allegato alla L.R. n. 15, ed è stato aggiunto nella definizione di ristrutturazione edilizia (alla lettera f) dell'allegato).

**L'art. 18** del progetto reca modifiche all'art. 18 della L.R. n.15 relativo al procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

Il comma 1 recepisce le innovazioni della legge n. 241 del 1990 che richiedono alla PA la convocazione della conferenza di servizi ogni qual volta occorra acquisire atti di assenso di altre amministrazioni.

Il comma 2 rappresenta un coordinamento con l'art. 19 bis della legge n. 241 del 1990 che, come già detto in precedenza, ha introdotto l'istituto della concentrazione dei regimi amministrativi.

Il comma 3 elimina la possibilità del raddoppio dei termini per il rilascio del permesso di costruire nei comuni con più di 100 mila abitanti; resta dunque per tutti i comuni la facoltà del raddoppio del termine per interventi complessi, come previsto anche dall'art. 20, comma 7, del DPR 380 del 2001, previa risoluzione motivata del responsabile del procedimento.

Il comma 4 abroga il comma 12 dell'art. 18 della L.R. n. 15, relativo alla sospensione dell'efficacia dei permessi di costruire in attesa della comunicazione antimafia, il cui contenuto è confluito nel nuovo comma 6 dell'art. 9 della L.R. n. 15, essendo riferito a tutti i titoli abilitativi edilizi (cioè sia al permesso di costruire che alla SCIA).

**L'art. 19** del progetto reca modifiche all'articolo 20 della L.R. n.15 sul permesso di costruire in deroga, per integrarlo con la possibilità di autorizzare la ristrutturazione di edifici, tra cui quelli produttivi dismessi, anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesti l'interesse pubblico, e purché il mutamento d'uso non comporti aumento della superficie coperta originaria.

Il comma 2 inserisce un adeguamento ai principi della nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.

**L'art. 20** del progetto reca modifiche all'art. 22 della L.R. n. 15 relativo alle varianti in corso d'opera, il cui ambito è stato limitato per effetto del DL n. 133/2014. In particolare, possono essere eseguite nel corso dei lavori modifiche al progetto che siano contenute nei limiti dimensionali stabiliti per le variazioni essenziali, individuate all'art. 23 bis della L.R. 23 del 2004.

**L'art. 21** del progetto sostituisce interamente l'art. 23 della L.R. n. 15 sull'agibilità per adeguarlo alla disciplina recentemente introdotta col D.Lgs. n. 222/2016, che la sottopone al regime giuridico della segnalazione certificata.

Il nuovo articolo prevede la presentazione della segnalazione certificata di agibilità alla conclusione degli interventi edilizi eseguiti con SCIA, permesso di costruire ed anche a seguito di lavori eseguiti con CIL, qualora abbiano modificato la superficie e il numero delle unità immobiliari. La segnalazione di agibilità è dovuta anche per le opere private approvate con l'accordo di programma.

E' consentita la segnalazione certificata di agibilità anche in assenza di lavori relativamente ad immobili che ne siano privi.

La segnalazione certificata di agibilità è presentata entro 15 giorni successivi alla fine dei lavori e in ogni caso entro la scadenza del titolo edilizio o della CIL che ha abilitato l'intervento. Sono elencati i documenti da allegare alla segnalazione che sono stati specificati nei modelli 5 e 6 facenti parte della modulistica edilizia unificata.

A seguito della presentazione della segnalazione certificata l'interessato può utilizzare immediatamente l'immobile.

Lo sportello unico svolge il controllo sulla segnalazione entro 30 giorni successivi alla presentazione. Durante detto periodo può chiedere la documentazione mancante (con sospensione del termine che riprende a decorrere per il tempo residuo dal giorno del ricevimento degli atti richiesti) e può altresì chiedere la conformazione delle opere che risultino eseguite in difformità dalla normativa tecnica sulla sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Sono confermati gli attuali criteri per effettuare il controllo delle opere: sistematico per gli interventi più rilevanti (nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica ed edilizia) e il controllo a campione (nella quota minima del 25%) per le restanti opere anche quelle realizzate con CIL. E' consentito ai Comuni di effettuare per tutte le opere il controllo a campione, se motivato da ragioni organizzative e di carenza di personale.

Il tempo per verificare le opere realizzate è fissato in 30 giorni entro i quali lo sportello verifica la conformità dell'opera al titolo originario, come eventualmente modificato con SCIA presentata alla fine lavori per

regolarizzare le varianti in corso d'opera. In caso di esito negativo lo sportello deve avviare i procedimenti sanzionatori previsti dalla L.R. 23 del 2004.

Nello stesso periodo di 30 giorni lo sportello verifica la conformità delle opere alla normativa tecnica ed in caso di esito negativo ordina all'interessato di conformare le opere entro 60 giorni, pena la sanzione prevista dall'art. 26, comma 2, per la mancata richiesta di agibilità.

Lo sportello verifica infine che la richiesta di classificazione catastale sia corretta rispetto a quanto contenuto nei titoli abilitativi o nella CIL e segnala le eventuali discordanze all'Agenzia delle entrate.

**Gli artt. 22 e 23** del progetto contengono modifiche di coordinamento normativo.

**L'art. 24** del progetto modifica l'art. 30 della L.R. 15 al fine di precisare nel comma 1 che l'aumento di unità immobiliari comporta incremento del carico urbanistico e l'obbligo di versare gli oneri di urbanizzazione, tranne i casi di aumento di unità immobiliari eseguito con opere di manutenzione straordinaria.

Il comma 2 sopprime la disposizione relativa alla destinazione dei proventi degli oneri di urbanizzazione, in quanto la stessa previsione è contenuta nella disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.

Nel comma 3 sono adeguati i criteri per definire le tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione alla disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio ed anche alle modifiche apportate al DPR 380 del 2001, che hanno introdotto il contributo straordinario, quale ulteriore quota degli oneri di urbanizzazione. La disciplina sostanziale di tale nuovo onere sarà contenuta nella citata disciplina regionale concernente l'urbanistica.

**L'art. 25** del progetto modifica l'art. 31 della L.R. 15 relativo al costo di costruzione per precisare che i comuni hanno la facoltà di stabilire che l'ammontare di tale quota sia inferiore a quella definita per le nuove costruzioni quando le opere di manutenzione straordinaria.

**L'art. 26** del progetto modifica l'art. 32 della L.R. 15 per precisare che sono esonerati dal contributo di costruzione: le opere di manutenzione straordinaria eseguiti senza aumento di superficie calpestabile; le opere di restauro e risanamento conservativo, senza aumento di superficie e senza aumento di carico urbanistico derivante da mutamento di destinazione d'uso; gli interventi di divisione immobiliare se eseguiti con le opere di manutenzione straordinaria.

Le modifiche dell'Allegato contenute **nell'art. 27** del progetto sono conseguenti alle definizioni di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione come modificate nel DPR 380 del 2001.

**L'art. 28** del progetto sostituisce il comma 4 dell'art. 12 della L.R. 23/2004 (L.R. 23) per coordinarlo al progetto di legge sulla tutela e l'uso del territorio che prevede nuovi strumenti urbanistici comunali.

**L'art. 29** del progetto modifica l'art. 13 della L.R. 23 recependo le nuove sanzioni per gli interventi abusivi eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali, previste dal DPR 380 del 2001 con il decreto legge 133 del 2014.

**L'art. 30** del progetto modifica l'art. 14-bis della L.R. 23 per coordinarlo alla disciplina delle varianti in corso d'opera introdotta nel DPR n. 380/2001, che le consente solo se di consistenza inferiore a quella della variazione essenziale.

**Gli artt. 31 e il comma 1 dell'art. 32** del progetto fissano l'importo della sanzione pari a 1000 euro per lavori eseguiti senza CIL e stabiliscono lo stesso importo per l'oblazione minima per conseguire la sanatoria di opere edilizie minori.

**Il comma 2 dell'art. 32** modifica la disciplina dei procedimenti di sanatoria edilizia per immobili interessati dal vincolo paesaggistico, precisando che, qualora il vincolo sia stato apposto dopo la realizzazione delle opere il titolo in sanatoria può essere rilasciato o presentato solo dopo aver acquisito l'assenso da parte delle

amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, con le modalità previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

**L'art. 33** del progetto contiene modifiche all'art. 19 bis della L.R. 23 sulla tolleranza costruttiva.

Il comma 1 chiarisce che la tolleranza comprende le variazioni fino al 2% della misura dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, escludendo dalla nozione di tolleranza le altre dimensioni delle unità immobiliari.

Il comma 2 inserisce altri tipi di difformità dal progetto autorizzato che costituiscono tolleranza costruttiva, non rappresentando violazioni edilizie, come le irregolarità geometriche di scarsa rilevanza, la diversa collocazione degli impianti e delle opere interne, le modifiche delle finiture eseguite nel corso di interventi abilitati. Tali diversità esecutive sono tollerate a condizione che non pregiudichino l'agibilità, non implicino aumenti di volume o superficie superiori al 2%, non comportino la violazione della normativa edilizia ed urbanistica, della pianificazione urbanistica, della normativa tecnica e dei vincoli territoriali gravanti sull'immobile.

Il terzo comma dà applicazione al principio della tutela dell'affidamento dei privati, quando è originato da un comportamento della pubblica amministrazione dal quale l'interessato possa desumere la ragionevole convinzione della regolarità della propria posizione giuridica. Viene quindi previsto che sono da considerare tolleranze costruttive le difformità parziali, eseguite nel corso di lavori regolarmente abilitati, che seppur accertate dal Comune, non siano state contestate come abusive o non siano state considerate preclusive del rilascio dell'agibilità. La norma evidenzia che, in tali ipotesi, il comune può provvedere all'annullamento dell'atto da cui è derivato tale affidamento, ove ricorrano i presupposti previsti dall'art. 21-nonies della l. 241 del 1990.

Queste due ipotesi di tolleranze devono essere dichiarate nei modelli per la presentazione delle pratiche edilizie e rappresentate con appositi elaborati grafici.

**L'art. 34** del progetto contiene una norma di coordinamento, conseguente alla riorganizzazione dell'Agenzia delle entrate, cui ora fa capo l'Osservatorio del mercato immobiliare.