

SUPPLEMENTO SPECIALE DEL BOLLETTINO UFFICIALE

PER LA CONSULTAZIONE DELLA SOCIETÀ REGIONALE

Iniziative legislative, regolamentari, amministrative di rilevante importanza

Pubblicazione ai sensi dell'articolo 50 "Iniziativa legislativa" dello Statuto della Regione Emilia-Romagna

IX legislatura

N. 189

29 maggio 2013

PROGETTO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DELLA GIUNTA REGIONALE

SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA

Oggetto assembleare n. 4036

Relazione illustrativa del progetto di legge

1. Le esigenze di riordino della materia edilizia

Il presente progetto di legge, recante "Semplificazione della disciplina edilizia", costituisce un intervento organico, sostitutivo dell'attuale legge regionale sull'attività edilizia, la n. 31 del 2002, e si è reso necessario per due ordini di motivi.

Innanzitutto, per dare attuazione alle recenti disposizioni statali che sono intervenute nel campo delle procedure edilizie, 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 il progetto di legge tiene conto dell'esperienza giuridica e amministrativa che ha fin'ora caratterizzato l'attività edilizia della nostra regione.

Il progetto di legge è infatti l'esito anche di un ampio processo di analisi della precedente disciplina regionale e rappresenta 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. Come è noto, la deliberazione della Giunta regionale 16 luglio 2012, n. 983, con cui la Giunta regionale ha approvato le linee di azione e le priorità di intervento per la semplificazione, individua proprio l'edilizia come uno dei principali settori che necessitano di più urgente ri-considerazione. Il progetto di legge in questione è stato dunque l'occasione per operare tale riordino della materia, nell'ottica della sua semplificazione e razionalizzazione.

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).

Come è noto, 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, il progetto di legge procede ad una riconsiderazione dei compiti di controllo esercitati dalle amministrazioni comunali, sia sui progetti edilizi presentati che sulle opere realizzate. A tale scopo 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, il progetto di legge stabilisce che l'attività oggetto della SCIA può essere avviata solo a seguito della sollecita verifica 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 consideri che questa previsione (che l'avvio degli interventi di trasformazione del territorio e degli edifici avvenga dopo tale prima verifica) non risponde solo all'interesse generale, in considerazione del fatto che il solo inizio dei lavori può essere già causa della compromissione dei valori paesaggistici, ambientali, culturali ecc. presenti nel territorio; ma costituisce una essenziale esigenza degli stessi committenti e dei professionisti, accomunati dalla necessità che l'avvio della realizzazione dell'intervento non risulti in contrasto con vincoli e disposizioni la cui violazione imporrebbe la sospensione dei lavori e il ripristino dello stato dei luoghi. Questo controllo, da effettuarsi entro il termine massimo di 5 giorni dalla presentazione della SCIA, consente infatti anche ai privati di poter fare legittimo affidamento sulla adeguatezza e completezza degli elaborati progettuali e sul possesso delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, la cui carenza risulterebbe preclusiva dell'intervento. 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 spesso eccessivamente complessa disciplina operante in campo edilizio.

In secondo luogo, l'introduzione del meccanismo della SCIA ha reso ancora più urgente realizzare le precondizioni di fatto e normative che consentano il sistematico ricorso alla asseverazione dei progettisti come modalità di accelerazione dei procedimenti. Non potendo intervenire riducendo e semplificando le discipline legislative settoriali e le normative tecniche che incidono sull'attività edilizia, il progetto di legge si pone l'obiettivo di realizzare una maggiore uniformità applicativa della disciplina vigente e di semplificare l'eccessiva eterogeneità degli strumenti regolamentari comunali, innanzitutto attraverso un più ampio ricorso ad atti di coordinamento tecnico, da predisporre dalla Regione in stretto raccordo con gli enti locali e con i rappresentanti degli operatori economici e professionali del settore.

Occorre innanzitutto superare l'eccessiva complessità e la stessa dimensione degli apparati normativi negli strumenti di pianificazione urbanistica, ed in particolare nei Regolamenti Urbanistici ed Edilizi (RUE). A tale scopo l'art. 53 stabilisce che i

RUE e le norme tecniche di attuazione dei piani non possano riportare le disposizioni stabilite da fonti normative giuridicamente sovraordinate. Infatti, i ponderosi apparati normativi presenti negli strumenti di pianificazione, spesso riproduttivi e parzialmente modificativi di leggi e regolamenti statali e regionali, norme tecniche e discipline settoriali, non solo aggravano la consultazione di tali strumenti ma sono essi stessi fonte di difficoltà interpretative e applicative della disciplina vigente. Il principio affermato dal progetto di legge è dunque che ogni strumento di pianificazione debba regolare unicamente le tematiche e i profili che ad esso sono conferiti dalla legge, richiamando e rinviando a ogni altra disciplina che trovi in altro livello istituzionale e in altro strumento la sua fonte di produzione, aggiornamento e integrazione.

Inoltre, il progetto di legge impegna la Regione (art. 11) a svolgere una importante attività di standardizzazione del processo edilizio, attraverso l'adozione di una modulistica unificata da utilizzare in tutto il territorio regionale e l'individuazione degli elaborati progettuali e della documentazione da produrre nelle diverse fasi del processo edilizio. Con atti di coordinamento tecnico si dovrà poi procedere all'esatta individuazione degli ambiti di applicazione delle diverse tipologie edilizie, all'individuazione di classi uniformi di destinazioni d'uso delle unità immobiliari, ecc.

Per uniformare i procedimenti edilizi, assume poi una significativa rilevanza la prevista costituzione di un sistema informatico per la trasmissione e la gestione telematica (art. 3) delle pratiche edilizie e catastali, che ne permetta l'interoperabilità tra i soggetti coinvolti (pubbliche amministrazioni e privati).

Inoltre, sempre attraverso l'elaborazione di appositi atti di coordinamento tecnico, è prevista la definizione dei requisiti tecnici degli insediamenti produttivi caratterizzati da significativi impatti sulla salute e sull'ambiente, che consentirà di eliminare l'attuale onere amministrativo dell'acquisizione del parere integrato di USL e ARPA, preliminare alla progettazione e alla presentazione dei titoli edilizi per questa importante categoria di interventi.

Altra tematica generale sulla quale interviene il presente progetto di legge è data dall'attuale intreccio delle competenze tra sportello unico dell'edilizia (residenziale) e sportello unico delle attività produttive, nei procedimenti riguardanti gli insediamenti produttivi di beni e servizi. Come è noto, la disciplina statale (DPR 7 settembre 2010, n. 160) e l'art. 3 della L.R. n. 4 del 2010 conferiscono al SUAP la gestione dei procedimenti inerenti la realizzazione e la modifica degli insediamenti produttivi di beni e servizi; pertanto occorre che anche il titolo edilizio, confluiscia all'interno di tali procedimenti e sia rilasciato dallo stesso SUAP, eventualmente con il contributo istruttorio degli uffici competenti in campo edilizio (nel caso in cui l'amministrazione comunale non abbia provveduto all'unificazione delle due strutture organizzative). Più in particolare, il progetto di legge (art. 5), nel confermare la competenza e il ruolo del SUAP come unico punto di accesso a cui devono rivolgersi i soggetti pubblici e privati coinvolti nella realizzazione e modifica di detti impianti, espressamente specifica che anche in ordine ai procedimenti edilizi spetta ai SUAP l'acquisizione dei pareri, autorizzazioni e atti di assenso prepedutici all'esecuzione delle opere edilizie, residuando in capo allo sportello dell'edilizia le verifiche istruttorie sulla conformità urbanistica ed edilizia degli interventi, il rilascio dell'agibilità e i compiti di vigilanza.

Altra esigenza di ordine generale affrontata dal progetto di legge è quella di promuovere la riqualificazione degli edifici e di sostenere il settore edilizio, prevedendo che le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente (dirette a migliorarne l'efficienza

energetica, la sicurezza antisismica, l'abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.), costituendo opere di interesse pubblico, possano essere autorizzate anche attraverso il permesso in deroga, ove non siano puntualmente regolate dagli strumenti urbanistici. E' bene rilevare che questo strumento si presta ad una utilizzato all'interno di precise limitazioni:

- sono infatti derogabili solo le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra edifici e dai confini, nel rispetto delle imperative disposizioni di legge;
- questa nuova previsione del progetto di legge si applica solo nei Comuni che, non avendo dato attuazione all'art. 7-ter della L.R. 20/2000, non hanno ancora definito, con apposita disciplina generale di piano, le misure di agevolazione della qualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.

La seconda parte del progetto di legge, di modifica della L.R. n. 23 del 2004, opera il sistematico adeguamento della normativa sulle sanzioni amministrative per gli illeciti edilizi, resasi necessaria per regolare gli abusi eseguiti in assenza e difformità dalla SCIA e in assenza della comunicazione di inizio lavori. Inoltre, sono presenti due importanti innovazioni della disciplina sanzionatoria: un nuovo modo per calcolare l'importo delle sanzioni pecuniarie riferimento al valore venale delle opere abusive, il quale potrà essere definito dal Comune in relazione alle quotazioni effettuate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, e talune modifiche alla definizione delle variazioni essenziali.

2. Le principali misure di semplificazione della disciplina edilizia

Passando ad un esame più dettagliato dell'articolato, appare opportuno richiamare le principali misure di semplificazione del procedimento edilizio, che sono elencate dall'art. 2 e che si riferiscono ai temi di seguito elencati.

2.1 Sportello unico per l'edilizia

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 l'esecuzione degli interventi di attività edilizia libera e degli 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.

2.2 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

Il progetto di 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.

2.3 Riduzione dei titoli abilitativi edilizi

Nell'ottica della semplificazione e standardizzazione dei procedimenti abilitativi, il progetto di legge ha previsto due soli titoli edilizi, la SCIA e il permesso di costruire, discostandosi dalla disciplina di dettaglio statale, che prevede tre titoli: la SCIA, la DIA alternativa al permesso di costruire e il permesso di costruire. Pertanto, in esecuzione dell'art. 10, comma 2, e dell'art. 22, comma 4, del DPR 380 del 2001, che consentono al legislatore regionale, nella propria autonomia, di ampliare (o ridurre) il sistema dei titoli edilizi delineato dalle norme statali, il progetto di legge prevede il ricorso alla SCIA sostitutiva del permesso (comunemente chiamata Super-SCIA), per realizzare gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, qualora i piani urbanistici abbiano regolamentato puntualmente la loro esecuzione.

Inoltre, si sottolinea che sono sottoposti a permesso di costruire, solo le nuove costruzioni e le ristrutturazioni urbanistiche, mentre la SCIA è la modalità abilitativa richiesta per realizzare ogni altro tipo di intervento, fatta salva l'attività edilizia libera, sottratta alla necessità di un titolo abilitativo (vedi paragrafo successivo).

2.4 Estensione degli interventi di attività edilizia libera

Viene ampliata la casistica dell'attività edilizia totalmente liberalizzata, risultando compresi nell'elenco dell'art. 7, comma 1, del progetto di legge anche le seguenti attività che secondo la disciplina statale (art. 6, comma 2, del DPR n. 380 del 2001) sarebbero soggette a comunicazione di inizio dei lavori: gli interventi di manutenzione ordinaria, le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, il passaggio senza opere dall'uso abitativo agricolo all'uso abitativo urbano, gli interventi di pavimentazione e di sistemazione delle aree pertinenziali che non creano volumetria, i pannelli solari e fotovoltaici a servizio degli edifici e le strutture contingenti e stagionali la cui permanenza sia temporanea.

Per tali interventi, non è richiesto alcun titolo edilizio e l'interessato è tenuto ad acquisire, prima dell'inizio dei lavori, solo le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, e ogni altra documentazione richiesti dalla normativa di settore, a garanzia della loro legittimità. All'acquisizione di tali atti di assenso può provvedere lo sportello unico, qualora l'interessato ne faccia richiesta prima di avviare i lavori (allegando la documentazione e gli elaborati previsti dalla disciplina di settore e da sottoporre alle amministrazioni competenti).

Sono qualificati come attività edilizia libera anche gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni (non tutelate quali beni culturali dalla Parte II del D.lgs. 42 del 2004 e non classificate dagli strumenti urbanistici), che non comportino modifiche alle parti strutturali e pregiudizio alla statica degli edifici, nonché le modifiche interne in fabbricati adibiti ad attività produttive e le modifiche di destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, purché non comportino aumento del carico urbanistico.

Per questi interventi, è richiesta però una comunicazione di inizio dei lavori, la quale:

- riporta i dati identificativi dell'impresa che realizza i lavori;
- contiene la nomina del direttore dei lavori;

- è corredata dagli elaborati progettuali e dalla relazione tecnica con cui il professionista assevera la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia.

L'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria e le modifiche dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa comportano altresì l'obbligo: della comunicazione della fine dei lavori; della trasmissione allo sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni; dell'aggiornamento della scheda tecnica descrittiva, se l'intervento ha modificato gli impianti.

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.

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. 48**). 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.

2.6 Standardizzazione dell'attività edilizia e semplificazione della documentazione da allegare

Una rilevante ed effettiva semplificazione e accelerazione 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, come ricordato in precedenza, attraverso l'assunzione di atti di coordinamento tecnico, realizza infatti una effettiva 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 sanzioni 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 procedimentali (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.

Questa previsione comporta poi – specialmente se

accompagnata dal processo di semplificazione della disciplina edilizia e da una maggiore certezza e uniformità della stessa – una effettiva spinta al miglioramento dello standard qualitativo della progettazione dell'opera. Essa infatti richiede una più approfondita valutazione dell'ammissibilità dell'intervento da parte del tecnico incaricato della progettazione e la completa definizione del progetto prima della sua presentazione, con il preventivo coinvolgimento di tutte le competenze professionali coinvolte per i diversi profili e requisiti che l'opera edilizia deve soddisfare.

Occorre sottolineare che una prima ricognizione della documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi è stata già svolta a livello regionale con la delibera dell'Assemblea legislativa n. 279 del 2010. L'atto di indirizzo regionale si è limitato tuttavia ad elencare la documentazione richiesta dalla disciplina vigente, specificando i casi in cui gli stessi sono necessari, e richiedendo alle amministrazioni comunali di adeguare le proprie procedure entro 2 anni dall'approvazione (termine scaduto il 4 febbraio 2012). Come per l'adozione delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A della medesima DAL n. 279, si deve notare che un numero limitato di Comuni ha provveduto a detto adeguamento e che l'assenza della previsione di specifici effetti giuridici derivati dall'inutile scadenza del termine biennale ha rallentato l'entrata a regime dell'atto di indirizzo, inficiandone la portata innovativa. Pertanto, il progetto di legge si è spinto oltre, prevedendo che i prossimi atti di indirizzo e coordinamento assunti ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 20 del 2000 siano immediatamente operativi ed applicabili su tutto il territorio regionale, prevalendo sulle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali con essi incompatibili.

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.

Si evidenzia poi che la standardizzazione delle pratiche edilizie potrà se non ridurre, almeno rendere maggiormente tollerabile l'onere documentale imposto dalla legislazione di settore. Numerose disposizioni, muovendo dalla considerazione che il titolo edilizio costituisce, di norma, l'atto abilitativo finale dell'intervento, qualificano i pareri, la documentazione progettuale, le autorizzazioni, ecc. da esse regolate come atti presupposti del titolo edilizio ovvero come documentazione da allegare obbligatoriamente all'avvio del procedimento. Dato che la legge regionale edilizia non può ridurre tali obblighi di allegazione, è parso utile prevedere un atto di coordinamento tecnico che intervenga nella specificazione della fase dell'iter procedimentale in cui tale documentazione deve essere prodotta all'amministrazione comunale, in quanto necessaria per l'esercizio dei suoi compiti di vigilanza e controllo. Il progetto di legge prevede così che tale atto individui la parte della documentazione che il privato può riservarsi di presentare prima dell'inizio lavori o prima della fine dei lavori. In tal modo, egli potrà graduare nel corso del processo edilizio la predisposizione e consegna di parte della documentazione necessaria, presentandola nella fase in cui le informazioni e gli atti di assenso in essa contenuti siano effettivamente necessari per l'istruttoria comunale.

L'attività di coordinamento tecnico che il progetto di legge prevede sia svolta dalla Regione riguarda anche altri aspetti del processo edilizio, quali: 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.

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

In merito alle varianti in corso d'opera, l'attuale legge regionale distingue tra modifiche al progetto iniziale che possono essere regolarizzate alla fine dei lavori, attraverso un unico titolo edilizio in variante presentato dopo il completamento delle opere, e modifiche, più rilevanti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo, da acquisire prima della loro esecuzione.

Occorre rilevare che questa disciplina è già meno gravosa per i privati rispetto a quella statale. Tuttavia il progetto di 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 modifiche che non comportino un intervento totalmente diverso rispetto a quello previsto dal progetto iniziale (per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche 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, il progetto di legge ha inteso confermare la scelta per un unico regime giuridico della variante di fine lavori, indipendentemente dal titolo edilizio originario (come già prevede l'attuale legge regionale n. 31 del 2002), attestandosi alla disciplina di maggiore semplificazione.

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'im-

mobile, 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.

2.9 La semplificazione dei controlli sui progetti e sulle opere realizzate

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

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

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

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

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

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

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

3. Le singole disposizioni dell'articolato

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.

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.

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 richiede la realizzare di interventi edilizi, indipendentemente dal procedimento abilitativo stabilito dalla legge (CIL, SCIA, permesso di costruire).

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

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.

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.

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.

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, preliminare 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.

L'art. 12 riguarda l'attività regionale di coordinamento tecnico che è stata illustrata al precedenza paragrafo 1.

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'art. 14 fissa la disciplina procedurale della SCIA di cui, al precedenza paragrafo 2.9, abbiamo illustrato le caratteristiche principali.

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).

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. Sempre all'**art. 16** si prevedono le ampie possibilità di proroga della SCIA di cui si è già detto in precedenza al paragrafo 2.5.

L'art. 17 elenca gli interventi eseguibili con permesso di costruire, costituiti: dalle diverse tipologie di opere di nuova costruzione, dal ripristino tipologico e dalla ristrutturazione urbanistica.

L'art. 18 contiene la disciplina del procedimento di rilascio del permesso di costruire. Come nel caso della SCIA è stata prevista una prima fase procedimentale di verifica della completezza della domanda da effettuarsi entro 10 giorni. La verifica negativa comporta l'improcedibilità della domanda, mentre alla verifica positiva segue la fase istruttoria nel merito che si conclude entro 60 giorni dal ricevimento dell'istanza con una proposta di provvedimento. Durante l'istruttoria lo sportello unico può convocare l'interessato per chiarimenti e per apportare modeste modifiche progettuali, da concordare in un apposito verbale. In tale ipotesi

il termine di 60 giorni per l'istruttoria resta sospeso fino al ricevimento delle modifiche concordate.

Inoltre lo sportello unico per l'edilizia acquisisce gli atti di assenso ed i pareri necessari per il rilascio del permesso, convocando allo scopo una conferenza di servizi nel caso in cui le amministrazioni interpellate non abbiano dato risposta entro il termine di 60 giorni e nel caso in cui, benché sia intervenuto un dissenso, lo stesso non sia preclusivo dell'intervento ma possa essere superato con modifiche progettuali e prescrizioni. Il verbale conclusivo della conferenza di servizi costituisce titolo per effettuare le opere; se la conferenza non ha avuto luogo, il permesso è rilasciato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro i 15 giorni successivi alla proposta avanzata dal responsabile dell'istruttoria.

Il termine per il rilascio del permesso è raddoppiato nei Comuni con più di 100 mila abitanti e per istruire i progetti complessi individuati dal RUE, fino all'approvazione di un atto di coordinamento tecnico regionale che definisca, per tutti i Comuni della regione, le caratteristiche dei progetti complessi che giustificano il raddoppio dei termini istruttori. L'inutile decorso del termine per assumere il provvedimento finale comporta il formarsi del silenzio assenso sull'istanza di permesso di costruire. Il silenzio rifiuto è invece previsto nella sola ipotesi in cui sussista un vincolo la cui tutela sia conferita all'amministrazione comunale, qualora sia stato negato il provvedimento autorizzativo e siano decorsi inutilmente i termini per l'assunzione del permesso di costruire.

L'art. 19 disciplina la validità temporale del permesso di costruire. Esso prevede che i lavori devono iniziare entro un anno dalla data del rilascio e devono terminare entro tre anni dall'inizio dei lavori, pena la decadenza del permesso e dunque la necessità di un nuovo titolo per eseguire l'intervento o per terminarlo. Come per la SCIA, anche per il permesso i termini di inizio e fine lavori possono essere prorogati prima della loro scadenza. E' fatto obbligo al titolare del permesso di comunicare la data dell'effettivo inizio dei lavori completa dell'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa che eseguirà i lavori.

Il permesso di costruire in deroga è disciplinato dall'**art. 20** e consente di realizzare edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico in difformità dagli strumenti urbanistici, previa deliberazione del Consiglio comunale. Come già detto in precedenza al paragrafo 1, la norma riconosce che nell'attuale ordinamento gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente assumono carattere di interesse pubblico, cosicché, anche in tali casi, è ammesso il ricorso al permesso di costruire in deroga, fin tanto che i Comuni non abbiano provveduto a disciplinare nei propri strumenti urbanistici le misure di incentivazione di tali interventi, in attuazione dell'**art. 7-ter** della L.R. 20 del 2000.

L'art. 21 conferma l'attuale istituto della valutazione preventiva. Con esso lo sportello unico esprime un parere circa l'ammissibilità dell'intervento ipotizzato dal privato interessato. Si tratta dunque di uno supporto alla progettazione degli interventi edilizi, che può essere richiesto per qualsiasi intervento soggetto SCIA o a permesso. Esso è destinato a fornire ai privati e ai progettisti un chiarimento della normativa che regola l'intervento che si intende realizzare.

L'amministrazione si pronuncia sulla correttezza dei dati indicati in una scheda predisposta dal professionista incaricato, contenente la descrizione dell'intervento ipotizzato e la ricostruzione di indici, parametri, requisiti urbanistici ed edilizi, ecc. ritenuti applicabili nel caso di specie. Il Comune è tenuto valutare

la correttezza della ricostruzione del quadro normativo di riferimento predisposto dal progettista entro un lasso di tempo di 45 giorni, trascorso il quale la valutazione preventiva si considera rilasciata, con effetti vincolanti per l'amministrazione e per l'interessato.

L'art. 22, relativo alle varianti in corso d'opera, è stato ampiamente illustrato in precedenza al paragrafo 2.7, cui si fa rinvio.

L'art. 23 è riferito al certificato di conformità edilizia e di agibilità, e dunque agli adempimenti amministrativi che seguono la fine dei lavori. In estrema sintesi, dopo la chiusura dei lavori l'interessato e il progettista sono tenuti a:

1. comunicare la fine effettiva dei lavori,
2. produrre la scheda tecnica descrittiva,
3. richiedere il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità,
4. indicare gli estremi della richiesta di accatastamento,
5. presentare l'eventuale SCIA di fine lavori,
6. produrre il certificato di collaudo statico,
7. presentare ogni altra documentazione richiesta per la fine dei lavori dalla normativa settoriale vigente.

La norma proposta consente l'immediato utilizzo dell'immobile, a seguito della trasmissione allo sportello per l'edilizia della documentazione richiesta in base allo specifico intervento realizzato (vedi precedente paragrafo 2.8).

Ai fini del rilascio del certificato, lo sportello per l'edilizia è chiamato a controllare: la conformità edilizia ed urbanistica delle varianti in corso d'opera; la corrispondenza dell'opera realizzata al titolo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori; l'osservanza della normativa tecnica riguardante la sicurezza, l'igiene, la salubrità, l'efficienza energetica degli edifici e degli impianti; la correttezza della classificazione catastale richiesta.

I controlli sono svolti:

1. in modo sistematico, per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia, nel caso in cui siano state presentate varianti in corso d'opera che presentano i requisiti delle variazioni essenziali, e per gli interventi realizzati con SCIA per i quali sia stata richiesta in sede di controllo di merito una modifica per conformarli alla disciplina dell'attività edilizia;
2. a campione, su almeno il 25% dei restanti casi.

Il certificato è rilasciato con atto espresso entro 90 giorni, decorsi i quali interviene il silenzio assenso. Il termine è interrotto in caso di richiesta documentale.

L'art. 24 sulla scheda tecnica descrittiva e sul fascicolo del fabbricato non introduce modifiche significative alla corrispondente disciplina vigente.

L'art. 25 disciplina l'istituto della agibilità parziale, cui si è accennato in precedenza al paragrafo 2.8.

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.

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.

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.

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 47.

L'art. 41 trasferisce nella L.R. 23 del 2004 la disciplina regionale sulle variazioni essenziali, cioè sulle ipotesi di parziale difformità dell'opera realizzata dal titolo edilizio che sono equiparate, dal punto di vista sanzionatorio, agli interventi attuati in assenza o in totale difformità dal titolo stesso. I casi di variazione essenziale sono attualmente regolati dalla L.R. n. 31 del 2002, in quanto incidono sulla disciplina delle varianti in corso d'opera, costituendo la soglia delle varianti che, prima della loro realizzazione, necessitano di un titolo edilizio integrativo dell'originario. Il progetto di legge, a seguito del venir meno di tale rilevanza delle variazioni essenziali (per effetto del notevole ampliamento dei casi di varianti in corso d'opera regolarizzabili *ex post*, descritto al paragrafo 2.7), prevede la ricollocazione della disposizione nel testo legislativo relativo alle norme sanzionatorie degli abusi edilizi. Inoltre, il progetto di legge propone due significative modifiche alla precedente disciplina delle variazioni essenziali. La prima riguarda talune soglie minime: per assumere la qualifica di variazione essenziale gli abusi edilizi devono comportare, rispetto a quanto previsto dal titolo originario, incrementi del 20% della superficie coperta, del rapporto di copertura, del perimetro, dell'altezza, dell'area di sedime, delle distanze tra edifici e dai confini (attualmente la percentuale di riferimento è del 10%); la seconda modifica riguarda la precisazione che le opere in difformità dal titolo edilizio, eseguite su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, non assumono il carattere della variazione essenziale quando si tratti di opere esentate dall'autorizzazione ambientale e quando, per esse, è acquisito l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Come si è accennato al precedente paragrafo 1, all'art. 47 è prevista una nuova modalità semplificata per calcolare l'importo delle sanzioni pecuniarie legate al valore venale delle opere abusive. La misura della sanzione viene definita dal Comune in relazione alle quotazioni effettuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle entrate. Tali quotazioni, facilmente reperibili nel sito web dell'Agenzia, sono distinte per Comuni e, nei principali centri, per sottozone, in considerazione delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari. Il loro utilizzo permette una quantificazione significativamente vicina ai valori reali e con modalità speditive, superando il ricorso alla stima caso per caso della Commissioni provinciali per i Valori Agricoli Medi, prevista dalla L.R. n. 23 del 2004 in via transitoria, proprio in vista della definizioni di criteri generali di riferimento.

Il **Titolo V**, "Disposizioni transitorie e finali", si apre con l'art. 48, contenente la proroga della validità di tutti i titoli edilizi in essere alla data di entrata in vigore della legge. Esso prevede:

- il posticipo della data per dare inizio ai lavori al 31 dicembre 2014;
- e, per i lavori già iniziati all'entrata in vigore della legge, il posticipo di un anno della data di fine lavori.

La norma estende a tutto il territorio regionale l'analoga previsione contenuta nella legge regionale sulla ricostruzione delle zone terremotate e, rappresenta una misura per favorire il

rilancio del settore economico delle costruzioni. Anche in questo caso, tuttavia, trova applicazione il principio fondamentale che impronta l'istituto della proroga, secondo il quale la stessa non opera qualora siano entrate in vigore previsioni urbanistiche incompatibili con l'intervento edilizio.

L'art. 49 al fine di regolare l'ordinato passaggio dall'attuale regime alla nuova disciplina stabilisce che i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della legge continuano ad essere regolati dalla normativa previgente e che le sanzioni amministrative introdotte dalla nuova normativa contenuta nel progetto di legge si applicano solo agli illeciti commessi dopo la sua entrata in vigore.

L'art. 50 riproduce una disposizione già presente nella L.R. n. 31 del 2002, confermando la facoltà dei Comuni di approvare varianti semplificate al regolamento edilizio, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici alla L.R. 20 del 2000.

Gli articoli art. 51 e art. 52 individuano rispettivamente le disposizioni regionali da abrogare a seguito dell'approvazione della nuova disciplina edilizia e le norme statali di dettaglio che non trovano più diretta applicazione nel territorio regionale, secondo il noto principio di cedevolezza.

Gli artt. 53 e 54 richiamati in precedenza al paragrafo 1, introducono due importanti disposizioni nella L.R. 20 del 2000 sui contenuti normativi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, diretti, l'una, a semplificare radicalmente i contenuti delle norme tecniche di attuazione; l'altra, ad assicurare l'univoca rappresentazione delle prescrizioni urbanistiche e dei vincoli che devono essere osservate nell'attività edilizia, favorendo, di conseguenza, l'asseverazione di conformità degli interventi e i relativi controlli.

In particolare, l'art. 53 prescrive che le norme tecniche di attuazione dei piani non devono riprodurre, in tutto o in parte, le disposizioni contenute in leggi statali e regionali, in regolamenti, in atti di indirizzo e di coordinamento tecnico, in norme tecniche, in piani sovraordinati, e in altri atti normativi di settore.

Al fine di rendere effettiva questa previsione, la Regione nell'esercizio della funzione di indirizzo e coordinamento tecnico, individua le suddette normative che risultano autoapplicative e che non necessitano di recepimento, integrazione o specificazione nei piani territoriali ed urbanistici e nei regolamenti urbanistici ed edilizi. A seguito dell'emanazione di tale atto di indirizzo e coordinamento (entro tre mesi dall'entrata in vigore della legge) gli enti locali sono tenuti ad adeguare i rispettivi strumenti entro l'ulteriore termine di 90 giorni, scaduto il quale si prevede la automatica caducazione delle previsioni di piano che presentano dette caratteristiche.

L'art. 54 disciplina la c.d. "Tavola dei vincoli", quale elaborato essenziale del piano strutturale comunale, che deve contenere la ricognizione e la mappatura dei vincoli presenti sul territorio comunale. Non si prescrive un ulteriore contenuto di piano, ma una modalità di rappresentazione, omogenea e di univoca lettura, dei dati conoscitivi già presenti nei suoi elaborati. Tale rappresentazione semplifica notevolmente l'individuazione sia degli interventi ammissibili, sia delle autorizzazioni e altri atti di assenso da acquisire ai fini della abilitazione degli interventi stessi, ma anche fornisce univoche indicazioni delle particolari prescrizioni di cui tener conto nella progettazione degli interventi.

La norma prevede che fino all'aggiornamento del PSC, la tavola dei vincoli debba essere predisposta a corredo delle varianti e dei singoli piani operativi, dei regolamenti urbanistici ed edilizi, limitatamente all'ambito territoriale a cui sono riferiti.

Inoltre, si stabilisce che nel parere di legittimità e di regolarità amministrativa del piano debba essere attestata l'osservanza di tale obbligo e che un apposito capitolo della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) degli strumenti di pianificazione deve essere dedicato alla verifica della conformità delle loro previsioni ai vincoli che gravano sull'ambito territoriale pianificato.

La Giunta regionale è impegnata a definire, con apposito atto di coordinamento tecnico, i criteri tecnici e le modalità uniformi per rappresentare e descrivere i vincoli in modo omogeneo su tutto il territorio regionale; ma anche ad agevolare l'attività comunale ricognitiva, mettendo a disposizione strumenti conoscitivi dei vincoli di natura ambientale, paesaggistica e storico testimoniale, in collaborazione con l'amministrazione statale e con le Province, e curandone l'aggiornamento periodico.

L'art. 55 contiene una importante semplificazione procedurale, consentendo la pubblicazione degli avvisi di avvio del procedimento sui siti web istituzionali dell'ente procedente, in luogo della stampa quotidiana. La disposizione recepisce quanto stabilito dall'art. 32, comma 1 e 5, della legge n. 69 del 2009 relativamente ai procedimenti di pianificazione, di espropriazione per pubblica utilità e di localizzazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico, esplicitando i propri effetti riguardo agli obblighi di pubblicazione sui quotidiani previsti dalle seguenti norme regionali:

- L.R. 20 del 2000 (artt. 25 comma 6, 27 commi 5 e 12, 32 commi 5 e 12, 33 commi 1 e 2, 34 commi 4 e 8, 35 commi 1 e 4-bis, 40-quinquies commi 5 e 9, sull'approvazione di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nonché l'art. 36-sexies comma 8 sull'approvazione del progetto preliminare di opera pubblica o di interesse pubblico nell'ambito del cd. procedimento unico, e l'art. 40 comma 3 sull'approvazione degli accordi di programma in variante);

- L.R. 37/2002 (artt. 11 comma 2, 16 comma 2 e 17 comma 1, sulle procedure espropriative);

- L.R. 30/1998 (art. 5-bis commi 4 e 7, sulla approvazione del PRIT);

- L.R. 6/2005 (art. 28 commi 8 e 14 sull'approvazione del PTP – Piano Territoriale del Parco);

- L.R. 30/2000 (art. 8 comma 3 sull'autorizzazione degli impianti fissi di telefonia mobile);

- L.R. 10/1993 (art. 3 comma 1, come sostituito da LR 37/2002, sull'autorizzazione per linee ed impianti elettrici fino a 150mila volts).

L'art. 56 apporta una modifica alla legge regionale n. 34 del 2002 sulle Associazioni di Promozione Sociale (ASP), al fine di precisare gli effetti del principio stabilito dalla vigente normativa statale e regionale, secondo cui la sede e i locali in cui le ASP svolgono la propria attività sono considerati compatibili con qualsiasi zona urbanistica e con qualunque destinazione d'uso.

La norma così chiarisce che, in assenza di lavori edilizi, per destinare un immobile a sede di una Asp o per adibirlo alle sue attività non occorre acquisire alcun titolo abilitativo, poiché la destinazione dell'unità immobiliare rimane invariata. Nel caso in cui per l'insediamento della ASP siano necessari interventi edilizi, anche per adeguamenti ai requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, la loro esecuzione è subordinata all'acquisizione del titolo abilitativo o alla comunicazione nei casi previsti dalla legge, rimanendo fermo l'esonero dal contributo.

L'art. 57 stabilisce che la legge entrerà in vigore 30 giorni

dopo la data della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale, allo scopo di consentire, agli operatori del settore edilizio e in special modo agli enti locali, di assumere le misure organizzative e operative necessarie per dare pronta attuazione alle innovazioni procedurali introdotte dalla legge.

Infine **nell'Allegato** sono confermate le vigenti definizioni degli interventi edilizi, contenute nell'allegato alla L.R. 31 del

2002, con un'unica precisazione circa i possibili requisiti della ristrutturazione edilizia. E' infatti stabilito che gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere che la fedele ricostruzione degli edifici demoliti possa essere realizzata con modifiche agli originari parametri, al solo scopo di adeguare l'immobile a disposizioni igienico sanitarie, ambientali, di sicurezza o agli allineamenti prescritti.

PROGETTO DI LEGGE

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

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

TITOLO II – TITOLI ABILITATIVI

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

TITOLO III – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

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

TITOLO IV – MODIFICHE ALLA L.R. 21 OTTOBRE 2004, N. 23

- Art. 35 – Modifiche all'art. 2 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23
 Art. 36 – Modifiche all'art. 4 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23
 Art. 37 – Modifiche all'art. 8 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

- Art. 38 – Modifiche all'art. 12 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23
 Art. 39 – Modifiche all'art. 13 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23
 Art. 40 – Modifiche all'art. 14 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23
 Art. 41 – Introduzione dell'art. 14-bis nella legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23
 Art. 42 – Modifiche all'art. 15 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23
 Art. 43 – Sostituzione dell'art. 16 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23
 Art. 44 – Introduzione dell'art. 16-bis nella legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23
 Art. 45 – Modifiche all'art. 17 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23
 Art. 46 – Modifiche all'art. 18 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23
 Art. 47 – Modifiche all'art. 21 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 48 – Validità dei titoli edilizi
 Art. 49 – Procedimenti in corso
 Art. 50 – Adeguamento del regolamento edilizio comunale
 Art. 51 – Abrogazioni
 Art. 52 – Disapplicazione di norme statali
 Art. 53 – Introduzione dell'art. 18-bis della L.R. n. 20 del 2000
 Art. 54 – Modifiche all'art. 19 della L.R. n. 20 del 2000
 Art. 55 – Semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti in materia di governo del territorio
 Art. 56 – Modifiche all'art. 16 della L.R. 9 dicembre 2002, n. 34
 Art. 57 – Entrata in vigore

Allegato (art. 9, comma 1) - Definizione degli interventi edilizi

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, 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, salubrità e fruibilità 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;
 - c) il risparmio energetico ed idrico e la riduzione degli impatti delle urbanizzazioni sull'ecosistema;
 - d) l'efficacia, la celerità e l'imparzialità dei procedimenti di autorizzazione e di controllo degli interventi edilizi;

e) 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 DPR 7 settembre 2010, n. 160;

f) 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 operanti a norma della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio);

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.

Art. 2

Semplificazione dell'attività edilizia

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

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

b) la specificazione della funzione consultiva della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, chiamandola ad esprimersi solo sugli interventi su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, sugli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale ed eventualmente sugli strumenti urbanistici;

c) la riduzione del numero dei titoli abilitativi edilizi, prevedendo la sostituzione della SCIA alla 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, 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 del parere preventivo; 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) la sottoposizione di tutte le varianti in corso d'opera a SCIA di fine lavori;

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

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

Art. 3

Gestione telematica dei procedimenti edilizi

1. La Regione promuove la realizzazione di un sistema integrato per la dematerializzazione e la gestione telematica dei procedimenti edilizi e catastali, 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.

Art. 4

Sportello unico per l'edilizia

1. I Comuni, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti territoriali ottimali di cui all'art. 7 della L.R. 21 dicembre 2012, n. 21, esercitano le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia, e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, assicurando la conformità degli interventi alle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali ed alle ulteriori disposizioni operanti, ed il rispetto dei diritti inerenti i beni e gli usi pubblici.

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

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

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

allo Sportello unico le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire lo Sportello unico acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. In caso di attività edilizia libera e di SCIA, lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, ai sensi degli artt. 7, comma 2, 14, comma 2, e 15, comma 2.

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 della l.r. n. 20/2000;

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.

Art. 5

Interventi edilizi per le attività produttive

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal DPR 7 settembre 2010, n. 160, sono attribuiti allo Sportello unico per le attività produttive (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'art. 5 del DPR 160 del 2010 trova applicazione per gli interventi attinenti all'attività edilizia libera, ivi compresi quelli 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'art. 9, comma 5, lettere a), b), c) e d), 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 dell'art. 7 del D.P.R. n. 160 del 2010, del titolo unico per la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, il SUAP acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari. Nell'ambito di tale procedimento, qualora non sia stata costituita la struttura unica di cui all'art. 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 provvede altresì al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità delle opere realizzate, nonché all'esercizio dei compiti di vigilanza e controllo dell'attività edilizia, secondo le disposizioni di cui alla presente legge e alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23.

Art. 6

Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. I Comuni istituiscono, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti ottimali di cui all'art. 7 della L.R. n. 21 del 2012, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

2. La commissione si esprime:

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

b) sulla realizzazione di interventi edilizi negli edifici di valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art. A-9, comma 1, della L.R. n. 20 del 2000;

c) sull'approvazione degli strumenti urbanistici, qualora l'acquisizione del parere sia prevista dal regolamento urbanistico ed edilizio (RUE).

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

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

b) i pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi 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'art. 27.

Art. 7

Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione

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

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del D.Lgs. n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. A-9, comma 1, della L.R. n. 20 del 2000 e qualora non comportino la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio e non riguardino le parti strutturali dell'edificio e non rechino comunque pregiudizio alla statica dello stesso;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato nonché i carotaggi e le opere temporanee per le analisi geologiche e geotecniche richieste per l'edificazione nel territorio urbanizzato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;
- g) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- h) 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;
- i) le recinzioni, le cancellate e i muri di cinta, aventi altezza fino a metri 2,20;
- 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 della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- o) le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all'art. 17 del D.Lgs. 22 febbraio 2006, n. 128;
- 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 mantenendo la funzione residenziale.

2. Per gli interventi di cui al comma 1, 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'art. 4, comma 4, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

3. 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.

4. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 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 interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del D.Lgs. n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, e qualora non comportino modifiche della sagoma, non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio e non rechino comunque pregiudizio alla statica dello stesso;

b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa che non comportino aumento del carico urbanistico.

5. Per gli interventi di cui al comma 4, la comunicazione di inizio dei lavori riporta i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio. La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali e da una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte al comma 4, il rispetto delle prescrizioni e delle normative di cui all'alinea del comma 1, nonché l'osservanza delle eventuali prescrizioni stabilite nelle autorizzazioni o degli altri atti di assenso acquisiti per l'esecuzione delle opere. Limitatamente agli interventi di cui al comma 4, lettera b, sono 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, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

6. L'esecuzione delle opere di cui al comma 4 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale nei casi previsti dalle vigenti disposizioni. Per i medesimi interventi non è richiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia e l'agibilità di cui agli artt. 23 e 24, fatto salvo l'eventuale aggiornamento della scheda tecnica descrittiva qualora l'intervento interessi gli impianti tecnologici.

Art. 8

Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

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

- a) alla manutenzione straordinaria;
- b) al restauro e risanamento conservativo;

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

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

2. I medesimi interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30, comma 4, della L.R. 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 L.R. 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.

TITOLO II

TITOLI ABILITATIVI

Art. 9

Titoli abilitativi

1. Fuori dai casi di cui all'art. 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 segnalazione certificata di inizio attività (di seguito denominata 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 ai sensi dell'art. 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'art. 19 della L.R. 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) ai casi in cui sussistano 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 L.R. n. 19 del 2008;
- d) agli atti imposti dalla normativa comunitaria.

6. L'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa nei casi di cui all'art. 90, comma 10, del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81.

Art. 10

Procedure abilitative speciali

1. Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'art. 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'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 40 della L.R. 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'art. 112 del D.Lgs. del 12 aprile 2006, n. 163, contenga il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, della presente legge regionale.

2. La Regione, con atto di indirizzo di cui all'art. 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.

3. Sono fatte salve la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), di cui all'art. 6 del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28, 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.

Art. 11

Requisiti delle opere edilizie

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

2. Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'art. 12, comma 2, lettera f), per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con atto della Giunta

regionale, il titolo abilitativo è subordinato, oltre che al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame di cui all'art. 19, comma primo, lettera h) bis, della L.R. 4 maggio 1982, n. 19. Qualora i medesimi insediamenti sono soggetti a valutazione di impatto ambientale ovvero ad autorizzazione integrata ambientale, il parere di cui all'art. 19, comma primo, lettera h)bis della L.R. n. 19 del 1982 è acquisito nell'ambito del medesimo procedimento autorizzativo.

Art. 12

Atti regionali di coordinamento tecnico

1. Al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, la Regione, approva ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 20 del 2000, atti di coordinamento tecnico le cui disposizioni prevalgono automaticamente sulle previsioni regolamentari e amministrative dei Comuni con essi incompatibili.

2. 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, nei Comuni con più di 100 mila abitanti, il raddoppio dei tempi istruttori, ai sensi dell'art. 18, comma 9;
- d) i criteri generali per la determinazione della somma forfettaria dovuta per il rilascio della valutazione preventiva di cui all'art. 21;
- e) le modalità di definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo dopo la fine dei lavori, ai sensi dell'art. 23;
- f) i requisiti edilizi 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.

3. 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 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'art. 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.

Art. 13

Interventi soggetti a SCIA

1. Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA gli interventi non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a permes-

so di costruire, tra cui:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne che non presentino i requisiti di cui all'art. 7, comma 4;
- b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11;
- d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere;
- e) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- f) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 22;
- g) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122;
- h) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione;
- i) gli interventi di nuova costruzione di cui al comma 2;
- l) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;
- m) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione.

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.

Art. 14

Disciplina della SCIA

1. La SCIA è presentata allo Sportello unico dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'art. 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'art. 13;
- b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'art. 21, ove acquisita.

2. La SCIA è corredata altresì dalle autorizzazioni e dagli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio di cui all'art. 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'art. 4, comma 4, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

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

4. Entro 5 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 all'interessato l'inefficacia della SCIA;

b) in caso di verifica positiva, trasmette all'interessato in via telematica la comunicazione di regolare deposito della SCIA. La SCIA è efficace a seguito della comunicazione di regolare deposito e comunque decorso il termine di 5 giorni lavorativi dalla sua presentazione.

5. Entro i 30 giorni successivi all'efficacia della SCIA, lo Sportello unico verifica la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento del controllo a campione qualora le risorse organizzative non consentono di eseguire il controllo sistematico delle SCIA.

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

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

8. Nel caso in cui rilevi violazioni della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, che possono essere superati attraverso la modifica conformativa del progetto, lo Sportello unico ordina agli interessati di predisporre apposita variante entro un congruo termine, comunque non superiore a 60 giorni.

9. Decorso il termine di 30 giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi di esso nel caso in cui si rilevi la falsità o mendacia delle asseverazioni, delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni o degli atti di notorietà allegati alla SCIA.

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

11. Decorso il termine di 30 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 degli edifici e degli impianti che risultino preclusive al fine del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

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

13. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal DPR n. 380 del 2001, dalla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 e dalla legislazione di settore, in tutti i casi in cui lo Sportello unico accerti la violazione della disciplina

dell'attività edilizia.

Art. 15

SCIA con inizio dei lavori differito

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

2. Qualora nella SCIA sia dichiarato il differimento dell'inizio dei lavori, l'interessato può chiedere che le autorizzazioni e gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento siano acquisiti dallo Sportello unico ai sensi dell'art. 4, comma 4. In tale caso, i 30 giorni per il controllo di cui all'art. 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.

Art. 16

Validità della SCIA

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

2. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti di cui all'art. 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 del decorso del termine di 30 giorni per lo svolgimento del controllo sulla SCIA presentata.

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

Art. 17

Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono subordinati a permesso di costruire:

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

Art. 18

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'art. 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'art. 17;
b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'art. 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'art. 12, comma 3, lettera c).

3. L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro 10 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'art. 9, comma 5. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'art. 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'art. 6, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.

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

7. Se entro il termine di cui al comma 4 non sono intervenute le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato su un motivo assolutamente preclusivo dell'intervento, il responsabile dello Sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. 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 citata 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 7 agosto 1990, n. 241, 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 citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. 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'art. 12, comma 2, lettera c). Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato per i Comuni con più di 100 mila abitanti nonché per i progetti particolarmente complessi individuati dal RUE.

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

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

12. Fatti salvi i casi di cui all'art. 9, comma 6, l'efficacia del permesso di costruire è altresì sospesa nei casi previsti dall'art. 12 della L.R. 26 novembre 2010, n. 11.

Art. 19

Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

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

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

3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di inizio dei lavori. Su richiesta presentata, anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

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

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

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

Art. 20

Permesso di costruire in deroga

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

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

3. Ai fini del presente articolo, si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'art. 7-ter della L.R. 20 del 2000 e all'art. 39 della L.R. 19 del 2012.

Art. 21

Valutazione preventiva

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

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

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

4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune, in relazione alla complessità dell'intervento in conformità ai criteri generali stabiliti dall'atto di coordinamento di cui all'art. 12, comma 2, lettera d).

Art. 22

Varianti in corso d'opera

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA, ad esclusione dei casi in cui le modificazioni comportino un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione ovvero siano eseguiti volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. In tali casi occorre presentare un nuovo titolo abilitativo, sostitutivo di quello originario.

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

3. La SCIA di cui al comma 1 può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle varianti 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 L.R. 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.

Art. 23

Certificato di conformità edilizia e di agibilità

1. 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'art. 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'art. 19 della L.R. 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'art. 12, comma 3, lettera c).

2. 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 8.

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

- 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'art. 14-bis della L.R. n. 23 del 2004, introdotto dall'art. 41 della presente legge;
- e) gli interventi soggetti a SCIA per i quali lo Sportello unico ha ordinato di conformare l'opera alla disciplina dell'attività edilizia, ai sensi degli artt. 14, comma 7, e 18, comma 5.

4. Fuori dai casi di cui al comma 3, sono soggetti a controllo a campione almeno il 25% degli interventi realizzati, selezionato secondo i criteri uniformi definiti con atto di coordinamento tecnico regionale di cui all'art. 12, comma 2, lettera e). Lo Sportello unico, entro il termine perentorio di 10 giorni 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.

5. Il responsabile del procedimento 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 di cui al comma 4, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

6. 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'art. 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'art. 22;
- c) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica 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.

7. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 6 trovano applicazione le sanzioni di cui alla L.R. n. 23 del 2004, in caso di 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 6, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata alla normativa vigente.

8. 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.

9. 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'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

Art. 24

Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, 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'art. 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, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. La scheda tecnica contiene altresì l'attestazione della sussistenza dei requisiti edilizi per il superamento delle barriere architettoniche e delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e dei relativi impianti, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e sulla base del certificato di regolare esecuzione dei lavori, dei certificati di collaudo e di ogni altra dichiarazione di conformità e certificazione previste dalla legge.
3. Con atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'art.

16 della L.R. 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, adattabilità e visitabilità dell'edificio ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche. 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.

Art. 25

Agibilità parziale

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

- a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione 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. L'istanza è corredata dalla comunicazione di parziale fine dei lavori e dalla scheda tecnica descrittiva relativa alle parti dell'edificio richiamate dalle lettere a) e b) del comma 1.

3. Trova applicazione il procedimento di cui all'art. 23.

Art. 26

Sanzioni per il ritardo

1. La mancata comunicazione di fine lavori, corredata dalla scheda tecnica descrittiva, entro il termine di validità del titolo comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di:

- a) 500 euro se il ritardo è contenuto in 120 giorni dalla fine dei lavori;
- b) 600 euro se superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si prolunga entro i successivi 60 giorni;
- c) 200 euro per ogni mese di ulteriore ritardo.

2. Le sanzioni di cui alle lettere a) e b) non si cumulano.

Art. 27

Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame

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

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

3. Il procedimento di riesame è disciplinato dal RUE ed è concluso con atto motivato del Sindaco entro il termine di 60 giorni.

Art. 28

Mutamento di destinazione d'uso

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

2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a SCIA. Per mutamento d'uso senza opere, si intende la modifica dell'uso in atto nell'immobile.

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 indeterminazione 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'art. 30, comma 1, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali 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'art. A-26 della L.R. 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 mq. 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, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

TITOLO III

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 29

Contributo di costruzione

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

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

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è

corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.

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

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

Art. 30

Oneri di urbanizzazione

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

- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
- b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
- c) un aumento delle unità immobiliari.

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'art. 15 della L.R. n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.

3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea Legislativa provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche. Le tabelle sono articolate tenendo conto della possibilità per i piani territoriali di coordinamento provinciali di individuare diversi ambiti sub-provinciali, ai sensi degli artt. 13 e A-4 della L.R. 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'art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000 ovvero stabilite dai piani territoriali di coordinamento provinciali.

4. Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche ai sensi del comma 3 continuano a trovare applicazione le deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 e n. 850.

Art. 31

Costo di costruzione

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

2. Con lo stesso provvedimento l'Assemblea Legislativa identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di

costruzione, in misura non superiore al 50 per cento.

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

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

Art. 32

Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi di cui all'art. 7;
- b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, ancorché in quiescenza;
- c) per gli interventi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 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'art. 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 e all'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, limitatamente alla misura minima ivi stabilita;
- f) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari;
- g) 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;
- h) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- i) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

2. L'Assemblea legislativa, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli artt. 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.

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 con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art. 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.

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'art. 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'art. 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 ALLA L.R. 21 OTTOBRE 2004, N. 23****Art. 35***Modifiche all'art. 2**della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23*

1. All'art. 2 della L.R. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 1, le parole “di cui agli articoli 11 e 17 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia)” sono sostituite dalle seguenti “svolti per la formazione e il controllo dei titoli abilitativi e per la certificazione della conformità edilizia e agibilità”;
- b) il comma 2 è soppresso;
- c) al comma 7, le parole “prevista dall'articolo 27, comma 5, della legge regionale n. 31 del 2002” sono sostituite dalle seguenti: “prevista dall'articolo 28, comma 5, della legge regionale in materia edilizia”.

Art. 36*Modifiche all'art. 4**della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23*

1. All'art. 4 della L.R. n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 1, le parole “dagli articoli 11 e 17 della legge regionale n. 31 del 2002” sono sostituite dalle seguenti: “per la formazione e il controllo dei titoli abilitativi”;
- b) al comma 1, il periodo “L'accertamento in corso d'opera delle variazioni minori, di cui all'articolo 19 della legge regionale n. 31 del 2002, non dà luogo alla sospensione dei lavori.” è sostituito dal seguente: “L'accertamento di varianti in corso d'opera non dà luogo alla sospensione dei lavori, qualora risultino conformi alla disciplina dell'attività edilizia e qualora siano state adempite le procedure abilitative prescritte dalle norme di settore.”.

Art. 37*Modifiche all'art. 8**della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23*

1. Al comma 3 dell'art. 8 della L.R. n. 23 del 2004 dopo le parole “all'Autorità giudiziaria” sono aggiunte le seguenti “, al progettista”.

Art. 38*Modifiche all'art. 12**della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23*

1. All'art. 12 della L.R. n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) dopo il comma 4 è aggiunto il seguente comma: “4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.”;
- b) il comma 6 è soppresso.

Art. 39*Modifiche all'art. 13**della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23*

1. All'art. 13 comma 2 della L.R. n. 23 del 2004, le parole “determinate ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale n. 31 del 2002,” sono sostituite dalle seguenti: “determinate ai sensi dell'articolo 14-bis della presente legge regionale,”.

Art. 40*Modifiche all'art. 14**della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23*

1. All'art. 14 della L.R. n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 1, le parole “, di cui alla lettera f) dell'allegato alla legge regionale n. 31 del 2002,” sono soppresse;
- b) al comma 2, il seguente periodo è soppresso: “In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.”;
- c) al comma 4, le parole “di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002” sono soppresse.

Art. 41*Introduzione dell'art. 14-bis**nella legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23*

1. Dopo l'art. 14 della L.R. n. 23 del 2004 è inserito il seguente articolo:

*“Art. 14-bis**Variazioni essenziali*

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

- a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art. 30 della legge regionale in materia edilizia;
- b) gli aumenti di entità superiore al 20 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 20 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 20 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;
- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
- e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;
- f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 42 del 2004 e qualora venga

accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del medesimo decreto.

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

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

Art. 42

Modifiche all'art. 15

della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

1. All'art. 15 della L.R. n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 2, il seguente periodo è soppresso: “In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.”;
- b) al comma 3, le parole “di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002” sono soppresse.

Art. 43

Sostituzione dell'art. 16

della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

1. L'art. 16 della L.R. n. 23 del 2004 è sostituito dal seguente:

“Art. 16

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

1. Gli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività attinenti ad opere di manutenzione straordinaria non comprese nell'attività edilizia libera, ad opere di restauro e risanamento conservativo, ad opere pertinenziali, all'installazione o alla revisione di impianti tecnologici, alla realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, alla demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi, al recupero e al risanamento delle aree libere urbane e agli interventi di rinaturalizzazione, nonché al mutamento di destinazione d'uso senza opere, comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'art. 21, commi 2 e 2-bis, e comunque non inferiore a 1.000 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo.”.

Art. 44

Introduzione dell'art. 16-bis

nella legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

1. Dopo l'art. 16 della L.R. n. 23 del 2004 è inserito il seguente articolo:

“Art. 16-bis

Sanzioni per interventi di attività edilizia libera

1. Nei casi di attività edilizia libera di cui all'art. 7, comma 4,

della legge regionale in materia edilizia la mancata comunicazione di inizio lavori e la mancata trasmissione della relazione tecnica comportano l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

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

3. La sanzione pecuniaria di cui al comma 1 si applica in caso di mancata comunicazione della data di inizio dei lavori e di rimozione delle opere dirette a soddisfare esigenze contingenti.

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

Art. 45

Modifiche all'art. 17

della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

1. All'art. 17 della L.R. n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) ai commi 1, 2 e 4-bis le parole “denuncia di inizio attività” sono sostituite dall'espressione “SCIA”;
- b) al comma 3, le parole “la denuncia in sanatoria” sono sostituite dalle seguenti: “la SCIA in sanatoria”;
- c) al comma 3, lettera a), le parole “, a norma dell'art. 30 della legge regionale n. 31 del 2002,” sono soppresse.

Art. 46

Modifiche all'art. 18

della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

1. All'art. 18 della L.R. n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) nella rubrica e nei commi 1 e 2 le parole “denuncia di inizio attività” sono sostituite dall'espressione “SCIA”;
- b) al comma 1, alla fine del primo periodo, sono aggiunte le seguenti parole “, ad eccezione degli interventi eseguiti con SCIA alternativa al permesso di costruire”.

Art. 47

Modifiche all'art. 21

della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

1. All'art. 21 della L.R. n. 23 del 2004, il comma 2 è sostituito dai seguenti commi:

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

2-bis. Le Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio provvedono a determinare il valore delle opere o delle loro parti abusivamente realizzate, nei casi in cui non sono disponibili i parametri di valutazione di cui al comma 2.”.

TITOLO V**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI****Art. 48***Validità dei titoli edilizi*

1. Fatta salva l'applicazione dell'art. 15 della L.R. 21 dicembre 2012, n. 16, 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. La data di inizio dei lavori dei permessi di costruire rilasciati entro il primo gennaio 2013 o già prorogati entro la stessa data è posticipata al 31 dicembre 2014. La data di fine dei lavori dei permessi di costruire i cui lavori sono in corso alla data di entrata in vigore della presente legge è posticipata di un anno.
3. La proroga dei termini di cui al comma 2 si applica anche alle denunce di inizio attività 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'art. 19, comma 6.

Art. 49*Procedimenti in corso*

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 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 art. 8, comma 2, della L.R. n. 31 del 2002.

Art. 50*Adeguamento del regolamento edilizio comunale*

1. Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione alle disposizioni della L.R. 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. 51*Abrogazioni*

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogati i Titoli I, II, III, IV, V, VI, VII della L.R. n. 31 del 2002 e gli artt. 38, 39, 40, 43, commi 4 e 5, 46, commi 4, 5 e 6, 47, e 48 del-

la stessa legge regionale.

2. Dalla data di approvazione dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'art. 12, comma 2, lettera f) della presente legge è abrogato l'art. 19, primo comma, lettera h bis) della L.R. 4 maggio 1982, n. 19.

Art. 52*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 D.P.R. n. 380 del 2001.

Art. 53*Introduzione dell'art. 18-bis della L.R. n. 20 del 2000*

1. Nella L.R. 24 marzo 2000, n. 20, dopo l'articolo 18 e la rubrica "Capo IV Semplificazione del sistema della pianificazione", è inserito il seguente articolo:

*"Art. 18-bis**Semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica*

1. Al fine di ridurre la complessità degli apparati normativi dei piani e l'eccessiva diversificazione delle disposizioni operanti in campo urbanistico ed edilizio, le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, della Regione, delle Province, della Città metropolitana di Bologna e dei Comuni attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti, stabilite:
 - a) dalle leggi statali e regionali,
 - b) dai regolamenti,
 - c) dagli atti di indirizzo e di coordinamento tecnico,
 - d) dalle norme tecniche,
 - e) dalle prescrizioni, indirizzi e direttive stabilite dalla pianificazione sovraordinata,
 - f) da ogni altro atto normativo di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.
2. Nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata di cui al comma 1, il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) nonché le norme tecniche di attuazione e la Valsat dei piani territoriali e urbanistici, coordinano le previsioni di propria competenza alle disposizioni degli atti normativi elencati dal medesimo comma 1 attraverso richiami espressi alle prescrizioni delle stesse che trovano diretta applicazione.
3. Allo scopo di consentire una agevole consultazione da parte dei cittadini delle normative vigenti che trovano diretta applicazione in tutto il territorio regionale, la Regione, le Province, la Città metropolitana di Bologna e i Comuni mettono a disposizione dei cittadini attraverso i propri siti web il testo vigente degli atti di cui al comma 1 di propria competenza.
4. La Regione individua entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente disposizione, e aggiorna periodicamente, le disposizioni che trovano uniforme e diretta applicazione su tutto il territorio regionale, attraverso appositi atti di indirizzo e coordinamento, approvati ai sensi dell'art. 16. Le Province, la Città metropolitana di Bologna e i Comuni adeguano i propri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica a quanto previsto dai

commi 1 e 2 secondo le indicazioni degli atti di indirizzo regionali, entro 90 giorni dall'entrata in vigore degli stessi. Trascorso tale termine, le normative di cui al comma 1 trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con esse incompatibili.”.

Art. 54

Modifiche all'art. 19 della L.R. n. 20 del 2000

1. All'art. 19 della L.R. n. 20 del 2000 sono apportate le seguenti modifiche:

a) la rubrica dell'articolo è sostituita dalla seguente: “Carta unica del territorio e tavola dei vincoli”;

b) dopo il comma 3 sono inseriti i seguenti:

“3-bis. Allo scopo di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio e, conseguentemente, semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica della conformità degli interventi di trasformazione progettati, il PSC e le relative varianti devono prevedere, a pena di illegittimità del piano, un apposito elaborato grafico, denominato “Tavola dei vincoli”, nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio interessato dal Piano in corso di predisposizione e approvazione, derivanti da leggi, piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero da atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale elaborato cartografico è corredato da una scheda sintetica denominata “ Scheda dei vincoli” che riporta l'atto da cui deriva ciascun vincolo o prescrizione, e il suo contenuto. Fino all'aggiornamento del PSC, tali elaborati progettuali sono predisposti, per l'ambito territoriale di riferimento, dal POC, dal RUE, dal PUA e dalle relative varianti. La Regione con apposito atto di indirizzo emanato ai sensi dell'art. 16, stabilisce gli standard tecnici e le modalità di rappresentazione e descrizioni dei vincoli e prescrizioni, allo scopo di assicurare l'uniforme applicazione del presente comma in tutto il territorio regionale e di agevolare e rendere più celere l'interpretazione e l'interpolazione dei dati e informazioni contenuti nella tavola e nella scheda dei vincoli.

3-ter. Il parere di legittimità e regolarità amministrativa dell'atto di approvazione di ciascun piano urbanistico attesta che lo stesso è conforme a quanto stabilito dal comma 3-bis.

3-quater. Nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato “Verifica di conformità ai

vincoli e prescrizioni”, nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato.

3-quinquies. Al fine di favorire l'osservanza di quanto disposto dai commi 3-bis e 3-ter la Regione, in collaborazione con le amministrazioni statali competenti e d'intesa con le Province, prevede con apposita delibera ricognitiva ad individuare e aggiornare periodicamente la raccolta dei vincoli di natura ambientale, paesaggistica e storico testimoniale che gravano sul territorio regionale e alla raccolta e messa a disposizione dei dati conoscitivi e valutativi del territorio interessato da ciascun vincolo.”.

Art. 55

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. 56

Modifiche all'art. 16 della L.R. 9 dicembre 2002, n. 34

1. Il comma 2 dell'art. 16 della L.R. 9 dicembre 2002, n. 34 è sostituito dal seguente:

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

Art. 57

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il trentesimo giorno successivo alla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

ALLEGATO (art. 9, comma 1)**Definizione degli interventi edilizi**

Ai fini della presente legge, si intendono per:

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

Il tipo di intervento prevede:

- c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- c.2) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;
- d) **"Interventi di restauro e risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi

comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

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

Il tipo di intervento prevede:

- e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici. Gli strumenti urbanistici stabiliscono i casi in cui, per ragioni igienico sanitarie, ambientali, di sicurezza o di rispetto degli allineamenti, la ricostruzione dell'immobile demolito può realizzarsi con modifiche rispetto agli originari parametri;

- 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, 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;
- 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 ineditato;
- h) **"Interventi di ristrutturazione urbanistica"**, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- i) **"Demolizione"**, gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne;
- l) **"Recupero e risanamento delle aree libere"**, gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi;
- 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.
-
-