

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

XII legislatura

N. 15

20 giugno 2025

PROGETTO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DELLA GIUNTA REGIONALE

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 30 LUGLIO 2013, N. 15 (SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA) E ALLA LEGGE REGIONALE 21 OTTOBRE 2004, N. 23 (VIGILANZA E CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA ED APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA STATALE DI CUI ALL'ARTICOLO 32 DEL D.L. 30 SETTEMBRE 2003, N. 269, CONVERTITO CON MODIFICHE DALLA LEGGE 24 NOVEMBRE 2003, N. 326), PER IL RECEPIMENTO DEL DECRETO-LEGGE 29 MAGGIO 2024, N. 69, RECANTE DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Oggetto assembleare n.796

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Considerazioni generali

Con il progetto di legge in esame si intende procedere alla revisione della legislazione regionale edilizia – L.R. 30 luglio 2013, n. 15 e L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 – per adeguarla alle innovazioni al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. TUE) introdotte dal decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, recante *“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”* (di seguito “novella”, “novella statale”, “decreto *Salva casa*”). Tale riforma concerne principalmente il sistema sanzionatorio degli abusi edilizi e la disciplina della loro regolarizzazione, al fine di fornire un riscontro al crescente fabbisogno abitativo, supportando, al contempo, gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo.

Più in particolare, la novella statale ha inciso sui seguenti aspetti della disciplina edilizia nazionale, che necessitano di adeguamento e coordinamento con la normativa regionale:

- a) ha introdotto all’art. 6, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001 (di seguito solo “TUE”) due nuove ipotesi di **attività di edilizia libera**: 1) l’installazione anche nei porticati delle vetrine panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (c.d. VEPA); 2) l’installazione di opere per la protezione dal sole o da agenti atmosferici, c.d. pergolante o tende bioclimatiche;
- b) ha modificato la disciplina dello **stato legittimo** degli immobili di cui all’art. 9-bis TUE, disponendo che concorrono a definire lo stato legittimo, oltre che i titoli edilizi ordinari, quelli in sanatoria e rilasciati a seguito di condono edilizio, nonché l’accertamento delle tolleranze costruttive, l’avvenuto pagamento delle sanzioni pecuniarie comminate in luogo della demolizione degli immobili ed i titoli rilasciati a seguito di annullamento del permesso di costruire.

La novella interviene inoltre sulla possibilità già prevista di fare riferimento all’ultimo titolo edilizio relativo ad interventi che hanno interessato l’intero immobile o unità immobiliare, specificando che tale dimostrazione “semplicata” è ammessa solo a fronte della verifica di quelli pregressi, in sede di rilascio o presentazione dell’ultimo titolo.

La riforma introduce poi la specificazione delle modalità di dimostrazione dello stato legittimo anche quando non si ha la prova scritta degli estremi del titolo rilasciato (ma solo del fatto che sia stato rilasciato) e la precisazione che le difformità presenti nelle parti comuni dell’edificio non impediscono il riconoscimento dello stato legittimo delle singole unità immobiliari e viceversa;

- c) ha apportato varie innovazioni anche alla disciplina del **mutamento d’uso urbanisticamente rilevante** (art. 23-ter TUE), in primo luogo specificando che esso è senza opere anche quando accompagnato da opere in regime di attività edilizia libera. Inoltre, è previsto che i **mutamenti di destinazione d’uso** di singole unità immobiliari all’interno della stessa categoria funzionale (mutamenti di destinazione d’uso c.d. “orizzontali”) e tra categorie funzionali diverse (mutamenti di destinazione d’uso c.d. “verticali”), ad eccezione dell’uso rurale, si considerano sempre ammessi nel rispetto delle normative di settore e delle “specifiche condizioni” fissate dagli strumenti urbanistici comunali.

In tema di mutamento di destinazione d’uso di singole unità immobiliari si precisa che esso è consentito in deroga all’obbligo del reperimento e cessione al Comune di ulteriori aree per dotazioni territoriali e servizi previste per l’uso che si intende insediare. Tale deroga non opera per il cambio d’uso di un intero immobile all’interno della stessa categoria funzionale, che è considerato sempre consentito salvo diversa previsione legislativa regionale o degli strumenti urbanistici comunali.

Sono, infine, introdotte delle disposizioni sui titoli edilizi previsti per legittimare i cambi d’uso, con espressa salvezza della disciplina regionale che preveda *“livelli ulteriori di semplificazione”*;

d) nelle more dell'emanazione di una nuova disciplina dei requisiti igienico sanitari ai fini dell'**agibilità** il D.L. n. 69/2024 ha introdotto per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente una riduzione della superficie minima per i monolocali (comprensiva di servizi), pari a 20 mq, se per una persona, e a 28 mq, se per due persone, e l'abbassamento dell'altezza minima dei locali abitabili, da 2,70 m a 2,40 m, a condizione che: 1) sia rispettato il requisito dell'adattabilità; 2) sia soddisfatta almeno una delle condizioni di cui al comma 5-ter dell'art. 24 del TUE;

e) ha riformato l'istituto delle **tolleranze costruttive** delle singole unità immobiliari (art. 34-bis TUE), stabilendo:

- l'estensione progressiva, in relazione alla superficie utile delle abitazioni, delle tolleranze esecutive fino al 6% dei dimensionamenti, per gli interventi realizzati prima del 24 maggio 2024; per tali difformità viene espressamente esclusa la necessità dell'autorizzazione paesaggistica se realizzate in immobili tutelati;
- l'introduzione del medesimo limite temporale del 24 maggio 2024 anche per le tolleranze di cantiere consistenti nel minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, etc.;
- una specifica disciplina sulla regolarizzazione delle opere strutturali da ricondurre alle tolleranze nei comuni classificati sismici;

f) quanto alla **regolarizzazione degli abusi edilizi**, si registrano varie innovazioni:

f.1) è prevista la possibilità di **prorogare la demolizione dell'immobile abusivo** fino a 240 giorni per comprovate esigenze di salute, situazione di assoluto bisogno o di grave disagio socio-economico; inoltre, viene confermata la possibilità per i Comuni di non procedere alla demolizione delle opere abusive acquisite e di **riutilizzarle per finalità di interesse pubblico**, sempreché a ciò non si opponga, non solo - come nel passato - un rilevante interesse urbanistico o ambientale o di assetto idrogeologico, ma anche, precisa ora la novella, di natura culturale e paesaggistica. Si riconosce poi al Comune la possibilità di alienare l'edificio e l'area di sedime, a condizione che l'opera abusiva venga demolita;

f.2) l'**aggravamento delle sanzioni** alternative al ripristino per i casi di parziale difformità rispetto al permesso di costruire e alla SCIA, passate **dal doppio al triplo dell'aumento di valore** degli immobili;

f.3) la **riforma dell'istituto dell'accertamento di conformità** con l'introduzione di due differenti regimi:

1. l'uno, regolato dall'art. 36, che conferma il tradizionale principio della doppia conformità, per la sanatoria degli abusi più gravi: l'assenza o totale difformità dal PDC e l'assenza o totale difformità dalla SCIA alternativa al PDC;
2. l'altro, disciplinato dall'art. 36-bis, introdotto dal D.L. n. 69/2024, che recepisce la c.d. "sanatoria giurisprudenziale". Più in dettaglio, si consente la sanatoria degli abusi minori, individuati nelle parziali difformità e nelle variazioni essenziali al PDC o alla SCIA alternativa al PDC e negli interventi in assenza o difformità dalla SCIA (sia quest'ultima totale, parziale o con variazione essenziale), qualora l'intervento risulti conforme sia alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, sia ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

Mentre le modifiche all'articolo 36 non riguardano il trattamento sanzionatorio né il procedimento ma solo l'ambito di applicazione della sanatoria ora limitato agli abusi più gravi (assenza o totale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso), l'articolo 36-bis prevede un procedimento speciale: la formazione del silenzio-assenso dopo 45 giorni per il PDC in sanatoria; la sospensione dei termini procedurali fino alla definizione dell'endoprocedimento di compatibilità paesaggistica (consentito anche per la regolarizzazione

paesaggistica di nuovi volumi e superfici); la possibilità di conformare le opere abusive attraverso la realizzazione di lavori, anche strutturali, che rendano ammissibile la sanatoria o che adeguino le opere alla normativa in materia di sicurezza. Quanto alla regolarizzazione sismica, viene richiamata la disciplina dettata per le tolleranze.

Con riferimento al trattamento sanzionatorio, l'articolo 36-bis differenzia l'oblazione dovuta per le ipotesi di assenza o parziale difformità al PDC (o alla SCIA alternativa), dalle ipotesi di sanatoria di interventi in assenza o difformità alla SCIA. Le rispettive oblazioni sono inoltre ridotte ove gli interventi risultino conformi alla disciplina vigente sia all'epoca di realizzazione, sia al momento della domanda di sanatoria.

f.4) la possibilità di regolarizzare anche l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni;

f.5) la regolarizzazione degli abusi paesaggistici *ante 12 maggio 2006*: per le opere abusive realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico entro l'11 maggio 2006 (cioè, fino all'ultimo giorno antecedente all'entrata in vigore del divieto di sanatoria paesaggistica introdotto dal D.lgs. 24 marzo 2006, n. 157) è consentito procedere alla verifica della compatibilità paesaggistica, anche se l'abuso comporti la creazione di volumi o l'aumento di superfici.

Prima di dare corso all'illustrazione delle singole proposte normative, si ricorda che, con specifico riferimento alla disciplina del **mutamento di destinazione d'uso** (precedente **lettera c**), nelle more dell'adozione della presente legge, alcune **disposizioni urgenti** sono state anticipate dalla **L.R. 31 marzo 2025, n. 2, in vigore dal 1° aprile 2025**. In particolare, l'articolo 6 di tale legge ha modificato l'articolo 28, comma 2, della L.R. n. 15/2013 per assicurare la certezza della disciplina urbanistica vigente (con un atto ricognitivo delle specifiche condizioni di piano cui il mutamento d'uso è subordinato) e un nuovo comma 2-bis offre ai Comuni dotati di piani non recenti una modalità per il celere aggiornamento degli stessi.

Il progetto di legge introduce **due specifiche disposizioni sul procedimento della SCIA e del PDC** (apportando modifiche agli articoli 14 e 18 della L.R. n. 15/2013), intervenendo sull'articolo 14-bis, comma 1, lett. f) della L.R. n. 23/2004 per una **modifica di mero coordinamento nella disciplina delle variazioni essenziali** in caso di lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica e prevedendo l'inserimento nella L.R. n. 23/2004 di una specifica regolamentazione del c.d. **“cartello di cantiere”**.

Illustrazione delle singole proposte normative

Passando all'illustrazione delle singole disposizioni del progetto di legge, si evidenzia che lo stesso si compone di 18 articoli divisi in tre Titoli: il Titolo I dedicato alle modifiche alla L.R. n. 15/2013; il Titolo II raccoglie, invece, le modifiche alla L.R. n. 23/2004; il Titolo III fissa l'entrata in vigore della legge.

Nel Titolo I, recante le modifiche alla L.R. n. 15 del 2013:

l'articolo 1 modifica l'articolo 7, della L.R. n. 15/2013 integrando l'elenco degli **interventi ricompresi nell'attività di edilizia libera** con le due ipotesi previste dal D.L. n. 69/2024:

- la libera installazione di vetrate panoramiche amovibili (c.d. VEPA) anche nei porticati, in aggiunta alla già prevista installazione in logge e balconi aggettanti. È precisato che sono esclusi dall'intervento i porticati gravati, in tutto in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche;
- la realizzazione di opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche

bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, anche ove sorrette da strutture fisse per il supporto e l'estensione della tenda.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 3, comma 2, TUE, le definizioni degli interventi edilizi stabilite dal legislatore statale costituiscono principi fondamentali della materia e prevalgono sulle eventuali difformi disposizioni previste dalla normativa regionale, dagli strumenti urbanistici vigenti e dai regolamenti edilizi. Pertanto, la modifica legislativa riproduce esattamente nell'articolato le condizioni ed i requisiti previsti nel TUE.

L'**articolo 2** introduce all'articolo 10-*bis* della L.R. n. 15/2013 talune modifiche alla **disciplina dello stato legittimo**. Si interviene anzitutto nel comma 3, specificando che la dimostrazione dello stato legittimo è relativa all'ultimo titolo assentito o rilasciato per interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare, ad esclusione della manutenzione ordinaria, ma solo a condizione che, nel rilascio o nella presentazione di tale titolo, il richiedente abbia incluso copia o abbia indicato gli estremi dei precedenti edilizi, anche avvalendosi della modulistica regionale unificata.

Con modifica del secondo periodo del comma 4 dell'articolo 10-*bis* si recepisce la specifica del D.L. n. 69/2024, per cui le disposizioni di cui al primo periodo del medesimo comma (relative alla dimostrazione dello stato legittimo degli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio) si applicano anche quando non sia disponibile copia del titolo abilitativo e, tuttavia, sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio dello stesso, anche quando non se ne conoscono gli estremi.

Il nuovo comma 7-*bis* recepisce quindi la precisazione introdotta dalla riforma statale secondo cui, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità presenti nelle parti comuni dell'edificio e viceversa.

L'**articolo 3** modifica l'art. 14 della L.R. n. 15/2013 relativo alla **disciplina della SCIA**, perfezionando il relativo procedimento in presenza di un invito alla modifica conformativa del progetto, prevedendo termini specifici (30 giorni) in cui lo Sportello unico deve verificare la rispondenza del progetto modificato alla disciplina dell'attività edilizia e definendo le conseguenze del mancato riscontro nei termini indicati, consentendo che i lavori possano riprendere in conformità al progetto modificato.

L'**articolo 4** interviene con una importante semplificazione nella **disciplina del procedimento per il rilascio del permesso di costruire** dettata dall'articolo 18 della L.R. n. 15/2013: si specifica che ove sulla richiesta di PDC si formi il silenzio assenso, l'attestazione telematica rilasciata entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato sugli effetti del silenzio, per decorso del termine del procedimento in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in evase e di provvedimenti di diniego, abbia altresì i contenuti del provvedimento tacitamente rilasciato. In adeguamento alla disciplina del silenzio assenso della L. n. 241/1990 (art. 20, comma 2-*bis*, introdotto dall'art. 62, comma 1, della L. n. 108/2021) si precisa inoltre che, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'attestazione è sostituita da una dichiarazione del privato ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Con l'**articolo 5** viene introdotto un nuovo art. 23-*bis* della L.R. n. 15/2013, recante la disciplina dei **"Casi particolari di attestazione dei requisiti igienico sanitari per la destinazione residenziale"**.

I commi 1 e 2 riportano testualmente le condizioni per l'accesso a questa particolare agibilità previste nei commi 5-*bis* e 5-*ter* dell'articolo 24 del TUE.

Il comma 3 specifica che questa particolare agibilità trova applicazione: a) nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di interventi di recupero di volumetrie esistenti attraverso demolizione e nuova costruzione, a condizione che i requisiti di cui al comma 1 siano legittimamente presenti nell'edificio originario e quest'ultimo abbia destinazione d'uso residenziale; b) per gli interventi di mutamento d'uso verso la destinazione residenziale con opere diverse da quelle indicate nella lettera precedente; c) per gli interventi in immobili o unità immobiliari a destinazione residenziale che comportino il mutamento di superficie accessoria in superficie utile in conformità alla disciplina urbanistica.

Da ultimo, il comma 4 precisa che la nuova agibilità trova applicazione anche: a) per i titoli edilizi rilasciati o assentiti prima del 28 luglio 2024, relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedevano legittimamente dette caratteristiche dimensionali, in ragione delle deroghe previste dalla disciplina vigente; b) per la presentazione della SCEA senza la realizzazione di lavori, ai sensi dell'articolo 23, comma 2, per immobili che abbiano beneficiato di un condono edilizio senza conseguire l'agibilità per il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari previgenti.

L'**articolo 6** prevede varie modifiche all'articolo 28 della L.R. n. 15/2013, relativo al **mutamento d'uso**, di completamento della revisione della relativa disciplina già anticipata, in via urgente, dall'articolo 6 della L.R. n. 2/2025.

Anzitutto, si modifica il comma 1 per recepire la specifica del D.L. n. 69/2024 per cui il mutamento d'uso si considera avvenuto senza opere anche qualora accompagnato dall'esecuzione di interventi riconducibili alla attività di edilizia libera di cui all'articolo 7 della stessa L.R. n. 15/2013.

Dopo aver affermato questo principio, valevole per tutte le tipologie di mutamento d'uso, il nuovo comma 1-*bis* specifica che il cambio d'uso di una singola unità immobiliare o di un intero immobile, all'interno della medesima categoria funzionale e tra le diverse categorie funzionali è consentito, nel rispetto delle norme di settore, statali e regionali, relative all'attività che si intende insediare, e nell'osservanza delle condizioni specifiche fissate dagli strumenti urbanistici comunali (definite in conformità al nuovo ultimo periodo del comma 2 ed al comma 2-*bis* dello stesso articolo 28, introdotti dalla L.R. n. 2/2025).

Con talune modifiche al comma 2 si precisa che per "specifiche condizioni" si intendono dei criteri oggettivi stabiliti nelle norme tecniche di attuazione, supportati da adeguata motivazione presente nel documento di Valsat o in altri elaborati dello strumento di pianificazione e che, tra le specifiche condizioni al cambio di destinazione d'uso fissate dalla pianificazione comunale, sono ricomprese anche quelle relative ad immobili o unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate e che.

Si introduce quindi un nuovo comma 5-*bis* il quale dispone che il mutamento d'uso di singole unità immobiliari è consentito in deroga all'obbligo del reperimento e cessione al Comune o monetizzazione di ulteriori aree per dotazione territoriali e servizi previste per l'uso che si intende insediare dalla legislazione nazionale e regionale, fermo il pagamento del contributo di costruzione secondo i principi della normativa vigente.

Infine, si modifica il comma 6-*bis* dell'art. 28, per confermare i regimi amministrativi già presenti nella L.R. n. 15/2013 che prevede: all'articolo 7, comma 1, lettera p), tra i casi di attività di edilizia libera, la conversione del patrimonio edilizio rurale destinato all'abitativo in residenziale; al comma 5, lettera d), del medesimo art. 7, tra gli interventi soggetti a CILA, i cambi d'uso senza incremento di carico urbanistico. Tale normativa di maggiore favore rispetto a quanto previsto dal TUE è espressamente ammessa dal comma 3 dell'articolo 23-*ter* del TUE, che fa salva la disciplina regionale che preveda "livelli ulteriori di semplificazione".

Il **Titolo II - modifiche alla L.R. n. 23 del 2004** - si apre con una disposizione, l'**articolo 7**, che propone l'introduzione nell'articolo 2 della L.R. n. 23/2004, dedicato alla vigilanza sull'attività

urbanistico-edilizia, di una norma sul cd. **“cartello di cantiere”**, ossia il cartello con il quale sono resi pubblici i dati e le informazioni sugli interventi edilizi in corso di realizzazione e sui relativi responsabili. L’obbligo di esposizione del cartello di cantiere è presupposto in varie fonti normative statali che ne precisano alcuni contenuti (in particolare: gli articoli 20, comma 6 e 27, comma 4, del TUE, sulla disciplina edilizia; l’articolo 90, comma 7, del D.lgs. n. 81/2008, sulla sicurezza sul lavoro; l’articolo 12, del D.M. n. 37/2008, sugli impianti interni agli edifici) ed è generalmente esplicitato nei regolamenti edilizi dei Comuni o delle Unioni di Comuni, anche sulla base dello schema di regolamento edilizio-tipo introdotto con intesa in sede di Conferenza unificata Stato, Regioni e Autonomie locali del 2016, recepito nel nostro ordinamento regionale con deliberazione di Giunta regionale n. 922 del 2017.

In questo quadro, considerata l’importanza dell’obbligo di esposizione del cartello di cantiere al fine di assicurare pubblicità e trasparenza agli interventi di trasformazione del territorio e dell’edificato (oggetto, peraltro, di un apposito regime sanzionatorio con rilevanza anche penale), la norma proposta è volta a:

- a) chiarire ed esplicitare, a livello legislativo, la sussistenza dell’obbligo di esporre il cartello di cantiere, anche per soddisfare più adeguatamente gli obblighi ed i principi di derivazione comunitaria in materia di protezione dei dati personali (posto che attraverso i cartelli di cantiere si operano diffusioni di dati personali che necessitano, ai fini del trattamento, della relativa base giuridica, prescritta dall’articolo 2-ter, commi 1 e 3, del D.lgs. 196/2003 e dall’art. 6 del Regolamento UE 2016/679/GDPR);
- b) affidare alla Giunta regionale il compito di definire ed approvare, con il parere favorevole del Consiglio delle Autonomie Locali (CAL), un atto di coordinamento tecnico di natura regolamentare al quale dovranno conformarsi i regolamenti edilizi comunali, volto a:
 - stabilire i requisiti minimi uniformi di informazioni e di leggibilità dei cartelli di cantiere, in base alla natura e all’entità delle opere da realizzare;
 - introdurre e regolare lo strumento del c.d. **“cartello virtuale di cantiere”**, quale forma digitale complementare del cartello fisico, accessibile anche mediante codici di connessione, finalizzato a raccogliere e rendere conoscibili da parte dei soggetti interessati maggiori informazioni sulle opere in via di realizzazione.

L’**articolo 8**, con riferimento alla disciplina in materia di **regolarizzazione dell’attività edilizia delle PA**, introduce un nuovo comma 2-bis nell’articolo 3 della L.R. n. 23/2004 *“Vigilanza su opere di amministrazioni statali e su opere della Regione, delle Province e dei Comuni”*, che specifica che per le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dalle Pubbliche amministrazioni individuate dall’articolo 1, comma 2, del D.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, trova applicazione la disciplina sanzionatoria (comprensiva delle norme in materia di sanatorie, tolleranze e sanzioni alternative al ripristino) di cui al Capo II del Titolo I della stessa L.R. n. 23/2004, con esonero dal pagamento dei diritti di segreteria, delle oblazioni e delle sanzioni pecuniarie.

L’**articolo 9** recepisce nell’articolo 13, comma 3, della L.R. n. 23/2004 le innovazioni apportate dalla novella statale all’articolo 31 TUE circa la proroga del **termine massimo entro il quale deve essere avviata l’esecuzione della demolizione**, che con atto motivato del Comune potrà essere portato a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell’immobile all’epoca di adozione dell’ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socioeconomico.

Sempre in conformità alle modifiche al comma 5 dell’articolo 31 TUE disposte dal D.L. n. 69/2024, nell’articolo 13:

- si integra il comma 5, confermando che l'opera abusiva acquisita al patrimonio comunale possa non essere demolita in presenza di rilevanti interessi pubblici, sempreché a ciò non si opponga, non solo - come nel passato - un rilevante interesse urbanistico o ambientale o di assetto idrogeologico, ma anche, precisa ora la novella, di natura culturale e paesaggistica. Si specifica che la valutazione dell'assenza di tali interessi pubblici settoriali che si oppongono al mantenimento dell'edificio abusivo debba essere preceduta dall'acquisizione, in sede di conferenza di servizi semplificata, degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti;
- si aggiunge un nuovo comma 5-bis ove si prevede che nel caso in cui l'opera non contrasti con i rilevanti interessi sopra citati (da valutare anche in tale opzione previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti, con la convocazione di una conferenza di servizi) il Comune possa disporre la vendita del bene e dell'area di pertinenza, condizionando sospensivamente il contratto all'effettiva rimozione delle opere abusive. È preclusa la partecipazione alla procedura di alienazione del responsabile dell'abuso. Si prevede che il valore venale dell'immobile sia determinato dal Comune utilizzando le quotazioni OMI (o, in assenza, ricorrendo alla Commissione VAM o all'apposita struttura di stima comunale ove istituita), tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive definiti in conformità al prezzario regionale.

Gli **articoli 10 e 13** adeguano il testo regionale alle modifiche apportate dal D.L. n. 69/2024 all'articolo 37 TUE con riferimento alle **sanzioni alternative al ripristino** per le ipotesi di assenza o difformità alla SCIA: sia per gli *"Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali"* (articolo 14), sia per le residuali ipotesi di *"Interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA"* (articolo 16) il trattamento sanzionatorio viene innalzato dal doppio al triplo dell'aumento di valore venale.

L'**articolo 11** modifica l'art. 14-bis della L.R. n. 23/2004 in tema di **variazioni essenziali** con una disposizione di coordinamento rispetto alle innovazioni apportate dalla riforma in materia di regolarizzazione paesaggistica: viene integrata la lettera f) del comma 1, specificando che non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica anche qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica nelle forme ora previste dal nuovo articolo 17-ter, commi 1 e 5, della medesima L.R. n. 23/2004 (v. *infra*).

L'**articolo 12** modifica l'articolo 15, comma 2, della L.R. n. 23/2004 per adeguare anche le sanzioni previste per gli *"Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo"* al triplo (in luogo del doppio) dell'aumento del valore venale definito dal D.L. n. 69/2024.

L'**articolo 14** contiene la riforma dell'istituto dell'**accertamento di conformità** di cui all'articolo 17.

In adeguamento alle modifiche al TUE apportate dal D.L. n. 69/2024 (riformulazione dell'articolo 36 e introduzione del nuovo articolo 36-bis), nel comma 1, relativo al c.d. "accertamento di conformità", si ridefiniscono le ipotesi in cui la richiesta/presentazione del titolo in sanatoria è consentita quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Tale "quadrupla" conformità è prevista per gli abusi maggiori, ovvero in caso di interventi realizzati in assenza o in totale difformità dal PDC o dalla SCIA alternativa al PDC di cui all'articolo 13, comma 2, della L.R. n. 15/2013.

Il comma 2 viene interamente riformulato precisando che, qualora l'intervento risulti conforme alla

disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle opere (c.d. “sanatoria giurisprudenziale”), sarà possibile:

- a) richiedere il rilascio del permesso in sanatoria per gli interventi realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire;
- b) presentare una SCIA in sanatoria per gli interventi eseguiti in parziale difformità o in variazione essenziale dalla SCIA alternativa al PDC e per interventi in assenza, difformità o variazione essenziale dalla SCIA.

Un nuovo comma 2.1. specifica che, anche ai fini della sanatoria, la prova dell’epoca di realizzazione delle opere abusive è data dalla documentazione di cui all’articolo 10-*bis*, comma 4, primo periodo, della L.R. n. 15/2013 ovvero con un’attestazione del professionista ai sensi e per gli effetti del d.P.R. n. 445/2000, resa con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria.

Il comma 2-*bis* viene modificato per consentire la nuova “sanatoria con opere”, ovvero la richiesta del titolo edilizio in sanatoria comprensiva degli interventi necessari per conformare le opere alla normativa sulla sicurezza ed alla normativa urbanistica ed edilizia, inclusa la rimozione delle opere non sanabili.

I commi 2-*ter* e 2-*quater* rinviano per le SCIA in sanatoria e per i PDC in sanatoria al procedimento ordinario rispettivamente disciplinato dall’articolo 14 e dall’articolo 18 della L.R. n. 15/2013. Con riferimento al procedimento per il rilascio del PDC in sanatoria, in conformità alla speciale disciplina prevista dal D.L. n. 69/2024, si precisa:

- nel comma 2-*quater*, che per le sanatorie di cui al comma 1 dell’articolo 17 della L.R. n. 23/2004, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia sulla richiesta con provvedimento motivato entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata; nelle ipotesi disciplinate dal comma 2 dello stesso articolo 17, il termine del procedimento è ridotto a quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Si specifica che trova applicazione quanto previsto dai commi 14 e 15 dell’articolo 18 della L.R. n. 15/2013 in tema di silenzio assenso;
- nel comma 2-*quinquies*, che i termini di conclusione del procedimento possono essere interrotti una sola volta (e non sospesi come si prevede per il rilascio dei titoli edili ordinari), per motivate esigenze istruttorie.

Le modifiche ai commi 3 e il nuovo comma 3-*bis* riguardano la quantificazione delle oblazioni. In particolare, i minimi edittali della lett. b) ed il minimo ed il massimo della lett. c) vengono conformati agli importi di 1.032 euro e 10.328 previsti nell’articolo 36-*bis*, comma 5, lett. b), TUE.

Nel nuovo comma 3-*bis* viene recepito il principio di differenziazione del trattamento sanzionatorio previsto nella riforma statale, stabilendo che ove l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda:

- a) l’ammontare delle oblazioni per la nuova costruzione, la ristrutturazione e gli altri interventi di recupero, definito nelle lettere a) e b) del comma 3, è ridotto del venti per cento;
- b) l’ammontare dell’oblazione per le restanti difformità, definito nella lettera c) del comma 3, è stabilito dallo Sportello unico per l’edilizia in relazione all’aumento di valore dell’immobile, valutato ai sensi dell’articolo 21, commi 2 e 2-*bis*, della L.R. n. 23/2004 in una somma da 516 euro a 5.164 euro.

Il comma 3-*ter* specifica che gli effetti di sanatoria dei titoli si producono solo con l’integrale corresponsione dell’oblazione dovuta.

Nel comma 4 si specifica che la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento “*ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle medesime opere*” (espressione più congrua che sostituisce il previgente riferimento “*alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione*”).

Il comma 4-*bis*, relativo alle opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, viene modificato con rinvio alla nuova disciplina sulla regolarizzazione paesaggistica dettata dal successivo articolo 17-*ter*; analogamente, un nuovo comma 4-*ter* dell’articolo 17 specifica che per gli immobili ubicati in zone classificate sismiche trova applicazione quanto previsto nell’articolo 17-*quater* della medesima legge in materia di regolarizzazione sismica.

L’**articolo 15** modifica l’articolo 17-*bis* della L.R. n. 23/2004, recante la disciplina della regolarizzazione delle “*Varianti in corso d’opera a titoli edilizi rilasciati prima dell’entrata in vigore della legge n. 10 del 1977*”, per adeguarlo al nuovo articolo 34-*ter*, TUE, introdotto in sede di conversione del D.L. n. 69/2024, che ha mutuato dal nostro ordinamento regionale la disciplina che consente la regolarizzazione delle varianti in corso d’opera eseguite durante i lavori per l’attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell’entrata in vigore della citata L. 28 gennaio 1977, n. 10 (“*Norme per la edificabilità dei suoli*”).

Nel confermare l’impostazione complessiva dell’art. 17-*bis*, si interviene nel testo previgente con limitate precisazioni: nel comma 1 si chiarisce che questo procedimento, attivato attraverso la presentazione di una SCIA, ha la natura di sanatoria in senso stretto e, per questo, si qualifica la somma dovuta come un’oblazione, da quantificare secondo le regole dettate all’articolo 17, commi 3 e 3-*bis* della L.R. n. 23/2004 e si stabilisce che lo Sportello unico possa dichiarare l’inefficacia della SCIA presentata per la sanatoria, nel caso in cui accerti l’esistenza di un interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere abusive.

Si inserisce inoltre un nuovo comma 1-*ter*, con puntuali indicazioni circa la determinazione della documentazione con cui è data prova dell’epoca di realizzazione delle varianti (con rinvio alla documentazione dello stato legittimo o con apposita attestazione del professionista con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, in conformità alle analoghe disposizioni del comma 2.1. dell’articolo 17).

Come si è anticipato, l’**articolo 16** introduce nella L.R. n. 23/2004 due nuove disposizioni: l’articolo 17-*ter* rubricato “**Regolarizzazione paesaggistica delle opere**” e l’articolo 17-*quater* rubricato “**Regolarizzazione sismica delle opere**”.

Quanto all’articolo 17-*ter*, nel comma 1 si prevede anzitutto che nel caso di sanatoria ai sensi degli articoli 17, comma 2, e 17-*bis* per interventi eseguiti in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, lo Sportello unico per l’edilizia possa acquisire la compatibilità paesaggistica dell’intervento, anche laddove i lavori abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l’aumento di quelli legittimamente realizzati.

Proceduralmente, il comma 2 specifica che lo Sportello unico richiede il parere vincolante in merito all’accertamento della compatibilità paesaggistica dell’intervento al competente ufficio comunale preposto al rilascio dei provvedimenti in materia paesaggistica, che si pronuncia entro centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se ciascun parere non è reso entro tali termini, si intende formato sullo stesso il silenzio-assenso. Per acquisire i pareri è indetta una conferenza di servizi semplificata, fermo restando l’obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento e gli effetti comunque prodotti dal silenzio, esplicitati nel primo e nel secondo periodo dello stesso comma 2. Entro lo stesso termine massimo di svolgimento della conferenza, lo Sportello unico acquisisce, altresì, il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nei casi previsti dall’articolo 6, comma 2,

lettera a), della L.R. n. 15/2013 e trova applicazione quanto stabilito dall'articolo 6, comma 2-ter della stessa L.R. n. 15/2013.

Nel comma 3 si dispone che qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica si applica, per l'abuso paesaggistico, una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del D.lgs. n. 42/2004.

Il comma 4 specifica che la verifica di compatibilità sopra descritta trova applicazione anche nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto di sanatoria, ma in tali ipotesi non si applica alcuna sanzione.

A chiusura della nuova disciplina in materia di regolarizzazione paesaggistica, si precisa che fuori dai casi disciplinati dallo stesso articolo, continua a trovare applicazione quanto previsto dall'articolo 70, comma 5, della L.R. n. 24/2017.

Con l'articolo 17- *quater*, nel comma 1 si stabilisce che per gli immobili ubicati nelle zone classificate sismiche all'epoca di realizzazione delle opere, ai fini della sanatoria edilizia il tecnico abilitato dovrà asseverare il rispetto della normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della realizzazione dell'intervento, dando attuazione, a sanatoria, alle procedure abilitative sismiche previste per il tipo di opere e quindi, a seconda dei casi:

- all'autorizzazione sismica in sanatoria, in caso di interventi rilevanti (di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94-bis, TUE);
- al deposito dei progetti in sanatoria, in caso di interventi di minore rilevanza (di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 94-bis, TUE);
- al deposito in sanatoria della documentazione prevista per i c.d. IPRiPI, per gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (di cui al comma 1, lettera c), dell'art. 94-bis, TUE).

Il comma 2 stabilisce che in tutti i casi di opere aventi rilevanza strutturale realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del Comune, il tecnico abilitato assevera la conformità delle stesse alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della realizzazione e deposita la documentazione tecnica necessaria. Per l'individuazione dei contenuti di tale documentazione tecnica e le modalità di controllo della stessa si rinvia ad un apposito atto di indirizzo approvato dalla Giunta regionale, previa consultazione del Comitato regionale per la riduzione del rischio sismico e sentito il parere della Commissione assembleare competente, ai sensi dell'articolo 4, comma 4, della L.R. n. 19/2008 (*“Norme per la riduzione del rischio sismico”*).

Il comma 3 dispone che ove contestualmente alla sanatoria sismica di opere aventi rilevanza strutturale sia prevista la realizzazione di nuovi interventi, è presentata un'unica documentazione strutturale relativa sia alle opere da sanare ai sensi degli articoli 17 o 17-bis, sia alle opere di progetto, al fine di una valutazione cumulativa degli effetti delle medesime opere sulla struttura e sulla risposta della stessa all'azione sismica.

A chiusura della disciplina della regolarizzazione sismica degli interventi, il comma 4 rinvia all'articolo 22, comma 2, della citata L.R. n. 19/2008, norma la quale dispone che nei casi in cui non sia possibile dimostrare che le opere strutturali siano state attuate in conformità alla normativa tecnica vigente all'epoca di realizzazione, il titolo in sanatoria è subordinato alla realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della richiesta o della presentazione della sanatoria.

L'articolo 17 recepisce nell'articolo 19-bis della L.R. n. 23/2004 le modifiche apportate dal D.L. n. 69/2024 all'istituto delle **tolleranze costruttive**.

Il comma 1 viene integrato precisando che le tolleranze esecutive di tale disposizione (cioè, tolleranze esecutive a regime, nella misura del 2%) valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze tra gli edifici e dai confini e di requisiti igienico-sanitari.

Il nuovo comma 1.1 recepisce la nuova tipologia di tolleranza prevista dalla novella statale, stabilendo che solo per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, per le tolleranze esecutive che abbiano comportato il *“mancato rispetto di altezza, distacchi, copertura, superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari”* sono fissati nuovi limiti dimensionali, parametrati alla superficie utile dell’unità immobiliare. Si prevedono in particolare le seguenti tolleranze:

- a) del 2 % delle misure previste nel titolo abilitativo, per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 % delle misure previste nel titolo abilitativo, per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 % delle misure previste nel titolo abilitativo, per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 % delle misure previste nel titolo abilitativo, per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.
- e) del 6 % delle misure previste nel titolo abilitativo, per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

Viene introdotto un nuovo comma 1.2. ove si precisa che il computo della superficie utile, ai fini dell’applicazione di tali tolleranze, deve essere effettuato tenendo conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell’intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell’immobile o dell’unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Il comma 1-bis viene modificato in conformità alla riforma statale per specificare che solo per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 potranno essere ricondotte all’istituto delle c.d. “tolleranze di cantiere” anche le seguenti tipologie di difformità: il minore dimensionamento dell’edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Limitate modifiche testuali vengono poi apportate al comma 1-ter, recante le c.d. “tolleranze in sede di agibilità”, mutuate dal legislatore statale nella fattispecie già presente nel nostro ordinamento e relative alle parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l’esecuzione di un titolo abilitativo, laddove si abbia la prova che la certificazione di conformità edilizia e di agibilità rilasciata o presentata nelle forme previste dalla legge sia avvenuta da parte di funzionari incaricati a seguito di sopralluogo volto all’accertamento delle opere realizzate.

Il comma 1-quinquies ripropone nel testo regionale la previsione del comma 1 dell’articolo 3 del D.L. n. 69/2024, per cui le “nuove” tolleranze esecutive del comma 1.1 (realizzate entro il 24 maggio 2024 e che presentano, per le singole unità immobiliari, difformità dai dimensionamenti previsti dal titolo abilitativo che vanno dal 2% al 6%) non sono soggette ad autorizzazione paesaggistica secondo quanto disposto dall’articolo 2, comma 1, del d.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 (“Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”).

Il comma 1-sexies rinvia alle modalità di regolarizzazione sismica già definite nel precedente articolo 17-quater.

Con specifico riferimento all’attestazione delle tolleranze di cui al cui al comma 1-quater, lettera b) (dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali), il comma 1-septies specifica che:

- per gli immobili ubicati nelle zone classificate sismiche all'epoca di realizzazione delle opere, il tecnico abilitato allega all'attestazione che gli interventi rispettano le norme sismiche dell'epoca di realizzazione, l'autorizzazione di cui all'articolo 11 della L.R. n. 19/2008 richiesta presso lo Sportello unico o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento ai sensi dell'articolo 94, commi 2 e 2-bis, del TUE, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi da parte dello stesso Sportello unico;
- per le opere realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del Comune, trova applicazione quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 17-quater.

Il comma 1-octies esplicita, infine, il principio per cui anche l'applicazione della disciplina delle tolleranze costruttive non può comportare alcuna limitazione dei diritti dei terzi.

Nel **III Titolo – Disposizioni finali**, l'**articolo 18** prescrive che la presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT).

PROGETTO DI LEGGE

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 30 LUGLIO 2013, N. 15 (SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA) E ALLA LEGGE REGIONALE 21 OTTOBRE 2004, N. 23 (VIGILANZA E CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA ED APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA STATALE DI CUI ALL'ARTICOLO 32 DEL D.L. 30 SETTEMBRE 2003, N. 269, CONVERTITO CON MODIFICHE DALLA LEGGE 24 NOVEMBRE 2003, N. 326), PER IL RECEPIMENTO DEL DECRETO-LEGGE 24 MAGGIO 2024, N. 69, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA.

Indice:

Titolo I - MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE N. 15 del 2013

- Art. 1 - Modifiche all'articolo 7 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 2 - Modifiche all'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 3 - Modifiche all'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 4 - Modifiche all'articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 5 - Introduzione dell'articolo 23 bis nella legge regionale n. 15 del 2013
- Art. 6 - Modifiche all'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013

Titolo II - MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE N. 23 del 2004

- Art. 7 - Modifiche all' articolo 2 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 8 - Modifiche all' articolo 3 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 9 - Modifiche all' articolo 13 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 10- Modifiche all' articolo 14 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 11 - Modifiche all' articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 12 - Modifiche all' articolo 15 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 13 - Modifiche all' articolo 16 della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 14 - Modifiche all'articolo 17 nella legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 15 - Modifiche all'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 16 - Introduzione degli articoli 17 ter e 17 quater della legge regionale n. 23 del 2004
- Art. 17 - Modifiche all' articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 18 – Entrata in vigore.

Titolo I
MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE N. 15 del 2013

Art. 1

Modifiche all'articolo 7 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Al comma 1 dell'articolo 7 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) alla lettera c-bis), primo periodo, le parole "*o di logge rientranti all'interno dell'edificio*" sono sostituite dalle seguenti: "*, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche*";
- b) dopo la lettera c-bis) è inserita la seguente:

"c-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche."

Art. 2

Modifiche all'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013

1. Al comma 3 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013 sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: "*, a condizione che la documentazione presentata ai fini del rilascio o della presentazione del medesimo titolo abbia incluso copia dei titoli abilitativi pregressi o ne siano stati indicati gli estremi, anche attraverso l'utilizzo della modulistica regionale unificata*".

2. Nel comma 4 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013 le parole: "*sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia*" sono sostituite dalle seguenti: "*non sia disponibile copia del titolo abilitativo e, tuttavia, sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio dello stesso, anche quando non se ne conoscono gli estremi*".

3. Dopo il comma 7 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013 è aggiunto il seguente:

"7 bis. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso."

Art. 3

Modifiche all'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Alla fine del comma 8 dell'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013 sono aggiunti i seguenti

periodi: “*Nei trenta giorni successivi alla ricezione della documentazione di variazione progettuale, lo Sportello unico verifica la rispondenza del progetto come conformato alla disciplina dell’attività edilizia, in coerenza con la richiesta di modifica. Ove permangano contrasti con la disciplina dell’attività edilizia, lo Sportello unico assume i provvedimenti di cui al comma 7. Trascorsi trenta giorni dall’invio allo Sportello unico della documentazione integrativa senza che siano stati assunti i provvedimenti di cui al periodo precedente, i lavori possono riprendere in conformità al progetto come modificato.*”.

Art. 4

Modifiche all’articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Alla fine del comma 14 dell’articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013 sono aggiunti i seguenti periodi: “*L’attestazione telematica ha altresì i contenuti del provvedimento tacitamente rilasciato. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l’attestazione è sostituita da una dichiarazione del privato ai sensi dell’articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.*”.

Art. 5

Introduzione dell’articolo 23 bis nella legge regionale n. 15 del 2013

1. Dopo l’articolo 23 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente articolo:

“Art. 23 bis

Casi particolari di attestazione dei requisiti igienico-sanitari per la destinazione residenziale

1. *Nelle more della definizione dei requisiti di cui all’articolo 20, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, ai fini dell’attestazione delle condizioni di cui al comma 3, lettera b), dell’articolo 23 per gli immobili e le unità immobiliari a destinazione residenziale, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato, in sede di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:*

- a) *locali con un’altezza utile inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;*
- b) *alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.*

2. *L’asseverazione di cui al comma 1 può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell’adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:*

- a) *i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio, di cui all’articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l’edilizia residenziale), e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;*
- b) *sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell’alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell’alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un’adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d’aria trasversali e dall’impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.*

3. *Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 trovano altresì applicazione:*

- a) *nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di interventi di recupero di volumetrie esistenti attraverso demolizione e nuova costruzione, a condizione che i requisiti di cui al comma 1 siano legittimamente presenti nell'edificio originario e quest'ultimo abbia destinazione d'uso residenziale;*
- b) *per gli interventi di mutamento d'uso verso la destinazione residenziale con opere diverse da quelle previste dalla lettera a);*
- c) *per gli interventi in immobili o unità immobiliari a destinazione residenziale che comportino il mutamento di superficie accessoria in superficie utile in conformità alla disciplina urbanistica.*

4. *Fermi restando i casi di cui ai commi 2 e 3, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie di cui al comma 1 anche nelle seguenti ipotesi:*

- a) *per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità per titoli edilizi rilasciati o assentiti prima del 28 luglio 2024, relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedevano legittimamente dette caratteristiche dimensionali, in ragione delle deroghe previste dalla disciplina vigente;*
- b) *per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità senza la realizzazione di lavori, ai sensi dell'articolo 23, comma 2, per immobili che abbiano beneficiato di un condono edilizio senza conseguire l'agibilità per il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari previgenti.”.*

Art. 6

Modifiche all'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Al comma 1 dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) dopo le parole “*in atto nell'immobile*” sono inserite le seguenti: “*o in una singola unità immobiliare*”;
- b) le parole “*ai sensi del comma 2*” sono sostituite dalle seguenti: “*ai sensi del presente articolo, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie. Il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere anche nel caso in cui comporta l'esecuzione di opere costituenti attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 7, comma 1*”.

2. Dopo il comma 1 dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

“*1 bis. Il mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare e di un intero immobile tra le categorie funzionali di cui al comma 3 e all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle norme di settore, statali e regionali, incidenti sulla disciplina dell'attività che si intende insediare nonché delle condizioni specifiche fissate dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dei commi 2 e 2 bis.*”.

3. Al comma 2 dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) nel primo periodo, dopo le parole “*degli immobili*” sono inserite le seguenti: “*o delle singole unità immobiliari, ivi comprese quelle poste al primo piano fuori terra o seminterrate, e fissare specifiche condizioni cui le stesse sono subordinate*”;
- b) dopo il primo periodo è inserito il seguente: “*Per specifiche condizioni si intendono criteri*

oggettivi stabiliti nelle norme tecniche di attuazione, supportati da adeguata motivazione presente nel documento di Valsat o in altri elaborati dello strumento di pianificazione.”.

4. Dopo il comma 5 dell’articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

“5 bis. Nel rispetto delle specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore, il mutamento di destinazione d’uso di singole unità immobiliari, in deroga a quanto previsto dal comma 5, non è assoggettato all’obbligo di reperimento o monetizzazione di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi pubblici e pertinenziali previsto dalla legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio) come attuata dalla pianificazione urbanistica comunale. Rimane fermo il pagamento del contributo di costruzione secondo i principi della normativa vigente.”.

5. Alla fine del comma 6 bis dell’articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 è aggiunto il seguente periodo: *“Il mutamento di destinazione d’uso senza opere è soggetto a SCIA, fermo restando il regime di ulteriore semplificazione previsto dall’articolo 7, comma 1, lettera p), e comma 5, lettera d).”.*

Titolo II

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE N. 23 del 2004

Art. 7

Modifiche all’articolo 2 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Dopo il comma 4 dell’articolo 2 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell’attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all’articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326), è inserito il seguente:

“4 bis. Al fine di assicurare pubblicità e trasparenza circa i lavori di realizzazione delle opere pubbliche e degli interventi edilizi privati soggetti a titolo abilitativo o a CILA a norma della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) i committenti, i direttori dei lavori e le imprese esecutrici espongono e mantengono leggibile nei cantieri, per tutta la durata dei lavori, un cartello che riporti i dati prescritti dalla legislazione vigente, dal regolamento edilizio comunale e da un apposito atto regionale di coordinamento tecnico di cui all’articolo 12 della stessa legge regionale n. 15 del 2013. L’atto di coordinamento tecnico regola anche forme di digitalizzazione del cartello di cantiere che consentano ai soggetti interessati di accedere ad informazioni più complete sulle opere in via di realizzazione.”.

Art. 8

Modifiche all’articolo 3 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Alla fine del comma 2 dell’articolo 3 della legge regionale n. 23 del 2004 sono inserite le seguenti parole: *“, fatto salvo quanto previsto dal comma 2 bis.”.*

2. Dopo il comma 2 dell’articolo 3 della legge regionale n. 23 del 2004 è aggiunto il seguente:

“2 bis. Per le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dalle amministrazioni pubbliche individuate dall’articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche) trova applicazione la

disciplina di cui al Capo II del Titolo I della presente legge, con esonero dal pagamento dei diritti di segreteria, delle oblazioni e delle sanzioni pecuniarie.”

Art. 9

Modifiche all’articolo 13 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Nel comma 3 dell’articolo 13 della legge regionale n. 23 del 2004, dopo il primo periodo è inserito il seguente: *“Tale termine può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell’immobile all’epoca di adozione dell’ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socioeconomico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.”*
2. Nel comma 5 dell’articolo 13 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole *“interessi urbanistici o ambientali”* sono sostituite dalle seguenti: *“interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell’assetto idrogeologico, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell’articolo 17 bis della legge n. 241 del 1990, acquisito mediante l’indizione di una conferenza di servizi semplificata”*.
3. Dopo il comma 5 dell’articolo 13 della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente:

“5 bis. Nei casi in cui l’opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell’assetto idrogeologico, il comune, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell’articolo 17 bis della legge n. 241 del 1990, acquisito mediante l’indizione di una conferenza di servizi semplificata, può, altresì, provvedere all’alienazione del bene e dell’area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all’articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 (Misure urgenti per lo snellimento dell’attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo), condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell’acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell’abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell’immobile è determinato dal Comune utilizzando le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate, tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive definiti in conformità al prezzario regionale. Qualora le quotazioni OMI non siano disponibili, trova applicazione la modalità di calcolo del valore venale di cui al comma 2 bis dell’articolo 21 della presente legge.”.

Art. 10

Modifiche all’articolo 14 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 2 dell’articolo 14 della legge regionale n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) le parole *“doppio dell’aumento del valore dell’immobile”* sono sostituite dalle seguenti: *“triplo dell’aumento del valore dell’immobile”*;
 - b) le parole *“ai sensi dell’articolo 21, comma 2”* sono sostituite dalle seguenti: *“ai sensi dell’articolo 21, commi 2 e 2 bis”*.

Art. 11

Modifiche all’articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004

1. Alla lettera f) del comma 1 dell’articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono aggiunte in fine le seguenti parole: *“o dell’articolo 17 ter della presente legge”*.

Art. 12**Modifiche all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 2004**

1. Al comma 2 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:
 - a) le parole *“doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile”* sono sostituite dalle seguenti: *“triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile”*;
 - b) le parole *“ai sensi dell'articolo 21, comma 2”* sono sostituite dalle seguenti: *“ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis”*.

Art. 13**Modifiche all'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 2004**

1. Nel comma 1 dell'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 2004 le parole *“doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile”* sono sostituite dalle seguenti: *“triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile”*.

Art. 14**Modifiche all'articolo 17 nella legge regionale n. 23 del 2004**

1. Nel comma 1 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole *“in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA”* sono sostituite dalle seguenti: *“in totale difformità da esso, ovvero in assenza della SCIA alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 13, comma 2 della legge regionale n. 15 del 2013”*.

2. Il comma 2 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004 è sostituito dal seguente:

“2. Qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle opere, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, può:

- a) richiedere il rilascio del permesso in sanatoria, per gli interventi realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire;*
- b) presentare una SCIA in sanatoria, per gli interventi realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale dalla segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 13, comma 2 e per interventi in assenza, difformità o variazione essenziale dalla SCIA.”.*

3. Dopo il comma 2 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, è inserito il seguente:

“2.1 L'epoca di realizzazione dell'intervento di cui ai commi 1 e 2 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 10 bis, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel precedente periodo, il tecnico incaricato attesta nella modulistica regionale l'epoca di realizzazione, con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria.”.

4. Nel comma 2 bis dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole “*Al fine di assicurare l’agibilità dell’immobile, il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi che, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere, siano necessari*” sono sostituite dalle seguenti: “*Il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per conformare le opere alla normativa urbanistica ed edilizia, tra cui la rimozione di quelle che non possono essere sanate e*”.

5. Dopo il comma 2 bis dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, sono inseriti i seguenti:

“*2 ter. Nei casi in cui la sanatoria di cui al presente articolo sia subordinata a SCIA, trova applicazione quanto previsto dall’articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013.*

2 quater. Nei casi in cui la sanatoria di cui al presente articolo sia subordinata al rilascio del permesso di costruire, trova applicazione il procedimento per il rilascio del permesso di costruire disciplinato dall’articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013, fermo restando che il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia sulla richiesta con provvedimento motivato:

a) nelle ipotesi disciplinate dal comma 1 entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata;

b) nelle ipotesi disciplinate dal comma 2 entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Trova applicazione quanto previsto dai commi 14 e 15 dell’articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013 in tema di silenzio assenso.

2 quinques. I termini di cui al comma 2 quater sono interrotti per una sola volta qualora nel corso dell’istruttoria l’ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo circostanziato, e ricomincia a decorrere dalla completa ricezione degli elementi istruttori richiesti. ”.

6. Al comma 3 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) nella lettera b), le parole “*non inferiore a 1.000 euro*” sono sostituite dalle seguenti: “*non inferiore a 1.032 euro*”;

b) nella lettera c), le parole “*da 1.000 euro a 5.000 euro*” sono sostituite dalle seguenti: “*da 1.032 euro a 10.328 euro*”;

c) nella lettera c), le parole “*valutato ai sensi dell’articolo 21, comma 2*” sono sostituite dalle seguenti: “*valutato ai sensi dell’articolo 21, commi 2 e 2 bis. Qualora accerti che le opere in difformità non abbiano comportato un aumento del valore dell’immobile, omette tale valutazione e dispone l’applicazione della sanzione nel minimo edittale come sopra definito*”.

7. Dopo il comma 3 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, sono aggiunti i seguenti:

“*3 bis. Nei casi in cui l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda,*

a) l’ammontare delle oblazioni definite nelle lettere a) e b) del comma 3 è ridotto del venti per cento;

b) l’ammontare dell’oblazione definita nella lettera c) è stabilita dallo Sportello unico per l’edilizia in relazione all’aumento di valore dell’immobile, valutato ai sensi dell’articolo 21, commi 2 e 2 bis, in una somma da 516 euro a 5.164 euro.

3 ter. Gli effetti di sanatoria dei titoli previsti dal presente articolo si producono solo con l’integrale corresponsione della oblazione di cui al comma 3.”.

8. Nel comma 4 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole “*con riferimento alle*

norme tecniche vigenti" sono sostituite dalle seguenti: "con riferimento ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente".

9. Il comma 4 bis dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004 è sostituito dal seguente:

"4 bis. Per le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, la sanatoria è subordinata all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento secondo quanto disposto dall'articolo 17 ter. Nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria trova applicazione quanto stabilito dall'articolo 17 ter, comma 4.".

10. Dopo il comma 4 bis dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, è aggiunto il seguente:

"4 ter. Per gli immobili ubicati in zone classificate sismiche, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 17 quater.".

Art. 15

Modifiche dell'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004

1. Al comma 1 dell'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) le parole "e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito" sono sostituite dalle seguenti: "e fatti salvi i diritti dei terzi";
- b) le parole "sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 17, comma 3, della presente legge." sono sostituite dalle seguenti: "obblazioni previste dall'articolo 17, commi 3 e 3 bis della presente legge.";
- c) sono aggiunte in fine le seguenti parole: "fatto salvo quanto disposto dagli articoli 17 ter e 17 quater. L'amministrazione competente può adottare i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge n. 241 del 1990, nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere."

2. Dopo il comma 1 bis dell'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente:

"1 ter. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 10 bis, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta, mediante la modulistica regionale, che la variante è stata realizzata nel corso dei lavori esecutivi del titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria.".

Art. 16

Introduzione degli articoli 17 ter e 17 quater della legge regionale n. 23 del 2004

1. Dopo l'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono inseriti i seguenti articoli:

"Art. 17 ter

Regolarizzazione paesaggistica delle opere

1. Sulle richieste di permesso di costruire e sulle SCIA in sanatoria ai sensi degli articoli 17, comma 2, e 17 bis, relative ad interventi eseguiti in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità

da essa, lo Sportello unico per l'edilizia acquisisce la compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.

2. Lo Sportello unico richiede il parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento al competente ufficio comunale preposto al rilascio dei provvedimenti in materia paesaggistica, che si pronuncia entro centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se ciascun parere non è reso entro i termini di cui al primo periodo, si intende formato sullo stesso il silenzio-assenso. Per acquisire i pareri lo Sportello unico indice una conferenza di servizi semplificata, fermo restando l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento e gli effetti comunque prodotti dal silenzio di cui al primo e secondo periodo. Entro lo stesso termine di svolgimento della conferenza lo Sportello unico acquisisce altresì il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nei casi previsti dall'articolo 6, comma 2, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013. Trova applicazione quanto stabilito dall'articolo 6, comma 2 ter della stessa legge regionale n. 15 del 2013.

3. Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica si applica, per l'abuso paesaggistico, una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

4. Nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria, l'accertamento di compatibilità è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo espresso con le modalità previste nel comma 1. In tali ipotesi, l'accertamento di compatibilità non comporta l'applicazione di alcuna sanzione.

5. Fuori dai casi disciplinati dal presente articolo continua a trovare applicazione quanto previsto dall'articolo 70, comma 5, della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio). ”.

Art. 17 quater

Regolarizzazione sismica delle opere

1. Per gli immobili ubicati nelle zone classificate sismiche all'epoca di realizzazione delle opere, il tecnico abilitato attesta che gli interventi aventi rilevanza strutturale rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II del d.p.r. 380 del 2001, con riguardo alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'attestazione è corredata dalla documentazione tecnica richiesta:

- a) per il rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria, in caso di difformità che costituiscono interventi rilevanti di cui al comma 1, lettera a), dell'articolo 94 bis del d.p.r. n. 380 del 2001;
- b) per il deposito in sanatoria dei progetti relativi alle strutture, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza di cui al comma 1, lettera b), dell'articolo 94 bis del d.p.r. n. 380 del 2001;
- c) per gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità di cui al comma 1, lettera c), dell'articolo 94 bis del d.p.r. n. 380 del 2001, in caso di difformità che abbiano tali caratteristiche.

2. In tutti i casi di opere aventi rilevanza strutturale realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del Comune, il tecnico abilitato assevera la conformità delle stesse alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della realizzazione delle opere e deposita la documentazione

necessaria. I contenuti di tale documentazione tecnica e le modalità di controllo della stessa sono definiti dalla Giunta regionale con apposito atto di indirizzo approvato ai sensi dell'articolo 4, comma 4, della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico).

3. Ove contestualmente alla sanatoria sismica sia prevista la realizzazione di nuovi interventi aventi rilevanza strutturale, è presentata un'unica documentazione strutturale relativa sia alle opere da sanare ai sensi degli articoli 17 o 17 bis, sia alle opere di progetto, al fine di una valutazione cumulativa degli effetti delle medesime opere sulla struttura e sulla risposta della stessa all'azione sismica.

4. Nei casi in cui non sia possibile dimostrare che le opere strutturali siano state attuate in conformità alla normativa tecnica vigente all'epoca di realizzazione, ai sensi dell'articolo 22, comma 2, della legge regionale n. 19 del 2008 il titolo in sanatoria è subordinato alla realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della richiesta o della presentazione della sanatoria, con le modalità previste nel comma 2 bis dell'articolo 17 e nel comma 1 bis dell'articolo 17 bis.”.

Art. 17

Modifiche all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004

1. La rubrica dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 è sostituita dalla seguente “*Tolleranze costruttive*”.

2. Al comma 1 dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 è aggiunto in fine il seguente periodo: “*Gli scostamenti rispetto alle misure progettuali di cui al presente comma valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.*”.

3. Dopo il comma 1 dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono inseriti i seguenti commi:

“*1.1. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:*

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.*
- e) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.*

1.2. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1.1, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.”.

4. Al comma 1 bis dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) le parole “*di cui al comma 1*” sono sostituite dalle seguenti: “*di cui ai commi 1 e 1.1*”;
- b) il secondo periodo è sostituito dal seguente:

“Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi del primo periodo del presente comma il minore dimensionamento dell’edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difformità ubicazione delle aperture interne, la difformità esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.”.

5. Nel comma 1 ter dell’articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 le parole “*cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge*” sono sostituite dalle seguenti: “*laddove si abbia la prova che la certificazione di conformità edilizia e di agibilità rilasciata o presentata nelle forme previste dalla legge sia avvenuta a seguito di sopralluogo volto all’accertamento e verifica delle opere realizzate da parte di funzionari incaricati.*”.

6. Nel comma 1 quater dell’articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 le parole “*Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter*” sono sostituite dalle seguenti: “*Le tolleranze di cui ai commi 1, 1.1, 1 bis e 1 ter*”;

7. Dopo il comma 1 quater dell’articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono inseriti i seguenti commi:

“1 quinquies. Le tolleranze definite dal comma 1.1, relative ad interventi eseguiti in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, sono soggette al regime previsto all’articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

1 sexies. Per le tolleranze costruttive che interessino immobili ubicati nelle zone classificate sismiche trova applicazione quanto stabilito nel precedente articolo 17 quater.

1 septies. Nei casi di dichiarazione delle tolleranze di cui al comma 1 quater, lettera b):

a) *per gli immobili ubicati nelle zone classificate sismiche all’epoca di realizzazione delle opere, il tecnico abilitato allega all’attestazione che gli interventi aventi rilevanza strutturale rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II del d.p.r. 380 del 2001, l’autorizzazione di cui all’articolo 11 della legge regionale 19 del 2008 richiesta presso lo Sportello Unico o l’attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell’articolo 94, commi 2 e 2-bis, del d.p.r. n. 380 del 2001, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in evase e di esito negativo dei controlli stessi da parte dello stesso Sportello Unico.*

b) *per le opere realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del comune, trova applicazione quanto previsto dal comma 2 dell’articolo 17 quater.*

1 octies. L’applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.”.

Titolo III **DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 18

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT).

