



## LA NUOVA LEGGE EDILIZIA REGIONALE

### Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 09/2017)<sup>1</sup>

(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)

#### PREMESSA:

Alcuni recenti interventi normativi dello Stato hanno influito profondamente sulla legislazione regionale in materia edilizia, che era stata interamente rinnovata con la legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (*Semplificazione della disciplina edilizia*).

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

Più di recente, un altrettanto importante intervento legislativo statale (il Decreto Legislativo 30 giugno 2016 n. 126 (*Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività - SCIA*), a norma dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124) ha riguardato la disciplina sul procedimento amministrativo (la Legge n. 241 del 1990), modificando la normativa generale relativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ed introducendo una disposizione sulla concentrazione dei regimi amministrativi (l'articolo 19-bis<sup>2</sup>), che comporta un particolare impatto sull'attività edilizia soggetta a SCIA, qualora per l'esecuzione dell'intervento:

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

Nel primo caso, le modalità di svolgimento del controllo della SCIA devono assicurare il coinvolgimento di tutte le amministrazioni competenti a verificare la correttezza delle comunicazioni, segnalazioni, attestazioni e asseverazioni presentate.

Nella seconda ipotesi, gli sportelli unici devono convocare la conferenza di servizi per acquisire gli atti di assenso, pareri e verifiche preventive che costituiscono presupposti dell'attività edilizia, trasmettendo alle

<sup>1</sup> La presente *Disposizione Tecnico Organizzativa* non riveste carattere regolamentare.

<sup>2</sup> Art. 19-bis. (*Concentrazione dei regimi amministrativi*)

1. Sul sito istituzionale di ciascuna amministrazione è indicato lo sportello unico, di regola telematico, al quale presentare la SCIA, anche in caso di procedimenti connessi di competenza di altre amministrazioni ovvero di diverse articolazioni interne dell'amministrazione ricevente. Possono essere istituite più sedi di tale sportello, al solo scopo di garantire la pluralità dei punti di accesso sul territorio.

2. Se per lo svolgimento di un'attività soggetta a SCIA sono necessarie altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, l'interessato presenta un'unica SCIA allo sportello di cui al comma 1. L'amministrazione che riceve la SCIA la trasmette immediatamente alle altre amministrazioni interessate al fine di consentire, per quanto di loro competenza, il controllo sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'attività e la presentazione, almeno cinque giorni prima della scadenza dei termini di cui all'articolo 19, commi 3 e 6-bis, di eventuali proposte motivate per l'adozione dei provvedimenti ivi previsti.

3. Nel caso in cui l'attività oggetto di SCIA è condizionata all'acquisizione di atti di assenso comunque denominati o pareri di altri uffici e amministrazioni, ovvero all'esecuzione di verifiche preventive, l'interessato presenta allo sportello di cui al comma 1 la relativa istanza, a seguito della quale è rilasciata ricevuta ai sensi dell'articolo 18-bis. In tali casi, il termine per la convocazione della conferenza di cui all'articolo 14 decorre dalla data di presentazione dell'istanza e l'inizio dell'attività resta subordinato al rilascio degli atti medesimi, di cui lo sportello dà comunicazione all'interessato.

amministrazioni competenti gli elaborati tecnici richiesti per l'esercizio delle loro funzioni. Questa disposizione ha introdotto dunque nuovi modelli procedurali di frequente applicazione in edilizia.

Il terzo provvedimento legislativo statale, approvato sempre in attuazione della cosiddetta "Legge Madia" n. 124 del 2015 (il decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, recante "Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività - SCIA, silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124") ha apportato numerose modifiche al Testo Unico delle disposizioni in materia edilizia (D.P.R. n. 380 del 2001), le più rilevanti delle quali subordinano a SCIA l'agibilità degli immobili e prevedono che la comunicazione di inizio dei lavori (CIL) costituisca il regime giuridico da applicare agli interventi edilizi che non siano espressamente soggetti a SCIA o a permesso di costruire (ovvero introducendo il principio esattamente opposto a quello oggi vigente in Emilia Romagna, in forza della L.R. n. 15/2013). Lo stesso decreto legislativo ha individuato il regime amministrativo applicabile a numerose attività e procedimenti, tra cui quelli edilizi, indicando quindi i casi in cui occorre la comunicazione di inizio attività, la SCIA, il permesso di costruire e in quali ipotesi operi il meccanismo del silenzio assenso. Il provvedimento statale è dunque rivolto a dare certezza circa la disciplina applicabile nei diversi procedimenti edilizi.

Infine, la Conferenza Stato Regioni ed Autonomie locali ha svolto una intensa attività di concertazione, che ha dato luogo ad accordi e intese per l'uniformazione della normativa comunale e per la standardizzazione della modulistica edilizia che sono stati recepiti dalla nostra Regione con l'approvazione e l'aggiornamento della modulistica edilizia unificata. La Conferenza Stato Regioni ed Autonomie locali ha in particolare adottato i moduli unificati e standardizzati per la SCIA, il permesso di costruire e la comunicazione di inizio lavori<sup>3</sup>, mentre è in corso di predisposizione il modello per l'agibilità degli immobili.

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

Inoltre, l'intesa sancita il 20 ottobre 2016 ha riguardato l'adozione del Regolamento Edilizio tipo nazionale (si veda la DTO n. 22/2016), delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e della normativa sovraordinata in materia edilizia da richiamare nei regolamenti comunali, recependo, a livello statale, buona parte degli strumenti di semplificazione e uniformazione della disciplina comunale dell'attività edilizia previsti dalla L.R. n. 15. Anche l'attività di recepimento del Regolamento Edilizio tipo sarà compiuto attraverso il meccanismo, già sperimentato dalla L.R. n. 15, dell'approvazione da parte della Giunta Regionale di atti di coordinamento tecnico, predisposti congiuntamente ai rappresentanti degli enti locali.

Pertanto, con deliberazione n. 221, del 27 febbraio 2017 la Giunta Regionale ha approvato il testo del progetto di modifica delle leggi regionali n. 15/2013 (*Semplificazione della disciplina edilizia*) e n. 23/2004 (*Vigilanza e controllo dell'attività edilizia*), volto a coordinare la disciplina edilizia regionale rispetto alle sopravvenute norme statali e ad assicurare nuove misure di semplificazione e di incentivazione degli interventi di rigenerazione

---

<sup>3</sup> La Modulistica Edilizia Nazionale Unificata, la cui previsione è stata introdotta dall'art. 24, comma 3, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito con modificazioni dalla L. 11 agosto 2014, n. 114, è stata approvata in due sessioni successive:

1. con l'Accordo tra Governo, Regioni ed Enti Locali, del 12.06.2014, n. 67/CU: solo per PdC e SCIA;
2. con l'Accordo tra Governo, Regioni ed Enti Locali, del 18.12.2014, n. 157/CU: solo per CIL e CILA.

Si veda la DTO n. 37/2014.

La modulistica edilizia regionale unificata (si vedano le DTO n. 45/2014, 52/2014, 54/2014, 61/2014, 11/2015, 18/2015), che prevede i seguenti modelli:

1. Richiesta di permesso di costruire;
2. Relazione tecnica di asseverazione della richiesta di permesso di costruire;
3. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
4. Relazione tecnica di asseverazione della SCIA;
5. Richiesta di certificato di conformità edilizia e di agibilità;
6. Relazione tecnica di asseverazione della richiesta di CCEA;
7. Comunicazione di inizio lavori (CIL);
8. Comunicazione di fine lavori per opere soggette a CIL;
9. Comunicazione opere temporanee o stagionali;
10. Comunicazione di accatastamento da rurale a urbano;

è stata approvata con deliberazione della Giunta Regionale 7 luglio 2014, n. 993. Successivamente è stata oggetto di tre adeguamenti:

1. Determinazione n. 16.913, del 17.11.2014;
2. Determinazione n. 3.316, del 20.03.2015;
3. Determinazione n. 8.822, del 14.07.2015;

del Responsabile - servizio affari generali, giuridici e programmazione finanziaria della direzione generale programmazione territoriale e negoziata, intese. Relazioni europee e relazioni internazionali, della Regione Emilia Romagna, allo scopo di adeguarla alle modifiche normative intervenute successivamente alla sua approvazione (ovvero dopo la citata delibera 993/2014) e per correggere errori rilevati dagli operatori e dai soggetti che, in via di sperimentazione, stavano applicando i modelli unificati in forma digitale attraverso il sistema telematico di gestione dei procedimenti edilizi (SIEDER).

urbana, in coerenza ai contenuti del parallelo progetto di nuova legge urbanistica regionale (D.G.R. n. 218/2017, in pari data – si veda la DTO n. 8/2017).

Si è in attesa quindi della definitiva trasformazione di tale progetto in Legge Regionale, ad opera dell'Assemblea Legislativa. Obiettivo che è stato fissato entro il mese di giugno, in parallelo con la prevista approvazione del progetto di legge sulla nuova legge urbanistica regionale.

La presente DTO riguarda il testo del progetto di legge. Essa verrà integrata ed aggiornata in seguito, sulla base del testo definitivo della legge così come verrà approvata.

In materia edilizia la norma fondativa statale è il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*) che contiene i principi fondamentali della materia edilizia, suddivisi per norme di rango primario legislativo (L) e norme secondarie di rango invece regolamentare (R).

La sentenza della Corte Costituzionale, n. 309, del 21.11.2011, ha ribadito in proposito che la materia del "Governo del territorio" è, ai sensi dell'art. 117 della Costituzione, di "legislazione concorrente", ovvero di competenza regionale ma sulla base di principi fondamentali stabiliti dallo Stato.

Ancora la Corte Costituzionale, con sentenza n. 376/2002, ha affermato che la delegificazione di alcune norme esclude che dalle stesse, aventi oggi natura regolamentare, possano essere desunti principi fondamentali della materia: «...la sostituzione di norme legislative con norme regolamentari esclude di per sé che da queste ultime possano trarsi principi vincolanti per le Regioni».

E' all'interno di questo quadro giuridico che può legificare il legislatore regionale: in sintesi: le norme di rango primario non possono essere modificate dalle Regioni, mentre le norme di rango regolamentare definiscono solo principi generali che possono essere articolati nel dettaglio dalle regioni.

La L.R. n. 15, del 30.07.2013, dopo la sua approvazione è stata successivamente modificata:

1. dalla L.R. 20 dicembre 2013, n. 28, che, con l'articolo 52:
  - ha sostituito i commi 6 e 7, dell'art. 7 "Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione";
  - ha sostituito il comma 2, dell'art. 12 "Atti regionali di coordinamento tecnico";
  - ha sostituito l'art. 23 "Certificato di conformità edilizia e di agibilità";
  - ha abrogato l'art. 24 "Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato";
  - ha sostituito il comma 1, dell'art. 26 "Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità";
  - ha sostituito il comma 5, dell'art. 55 "Misure per favorire la ripresa economica";
2. dalla L.R. 16 luglio 2015, n. 9, che:
  - con l'articolo 33 ha introdotto il comma 2-bis, all'art. 7 "Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione";
  - con l'articolo 34 ha sostituito l'art. 28 "Mutamento di destinazione d'uso";
  - con l'articolo 35 ha sostituito la lettera b), del comma 1, dell'art. 30 "Oneri di urbanizzazione".

La L.R. n. 23, del 21.10.2004, dopo la sua approvazione è stata successivamente modificata:

1. dalla L.R. 23 dicembre 2004, n. 27, che, con l'articolo 43:
  - ha modificato la lett. a), del comma 3, dell'art. 17 "Accertamento di conformità";
  - ha modificato il comma 2, dell'art. 39 "Norma transitoria";
2. dalla L.R. 27 luglio 2005, n. 14, che, con l'articolo 31:
  - ha aggiunto l'art. 41-bis "Rimborso di somme indebitamente versate";
3. dalla L.R. 29 dicembre 2006, n. 20, che, con l'articolo 44:
  - ha aggiunto la lett. e bis), del comma 2, dell'art. 6 "Compiti della Regione";
  - ha modificato il comma 2, dell'art. 31 "Quota integrativa dell'oblazione";
4. dalla L.R. 6 luglio 2009, n. 6, che, con l'articolo 59:
  - ha sostituito il comma 4, dell'art. 17 "Accertamento di conformità";
  - ha aggiunto l'art. 19-bis "Tolleranza";
5. dalla L.R. 30 luglio 2013, n. 15, che:
  - con l'articolo 35: ha modificato i commi 1 e 7 ed abrogato il comma 2, dell'art. 2 "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia";
  - con l'articolo 36: ha modificato il comma 1, dell'art. 4 "Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori";
  - con l'articolo 37: ha modificato il comma 3, dell'art. 8 "Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista e del funzionario della azienda erogatrice di servizi pubblici";
  - con l'articolo 38: ha aggiunto il comma 4-bis, abrogato il comma 6 e modificato il comma 8, dell'art. 12 "Lottizzazione abusiva";
  - con l'articolo 39: ha modificato il comma 2, dell'art. 13 "Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali";

- con l'articolo 40: ha modificato i commi 1 e 4, dell'art. 14 *"Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali"*;
- con l'articolo 41: ha aggiunto l'art. 14-bis *"Variazioni essenziali"*;
- con l'articolo 42: ha modificato il comma 3, dell'art. 15 *"Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo"*;
- con l'articolo 43: ha sostituito l'art. 16 *"Sanzioni per interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA"*;
- con l'articolo 44: ha aggiunto l'art. 16-bis *"Sanzioni per interventi di attività edilizia libera"*;
- con l'articolo 45: ha modificato i commi 1, 2, 4 bis., alinea e lett. a) del comma 3, dell'art. 17 *"Accertamento di conformità"*;
- con l'articolo 46: ha aggiunto l'art. 17-bis *"Varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977"*;
- con l'articolo 47: ha modificato la rubrica ed i commi 1 e 2, dell'art. 18 *"Sanzioni applicabili per la mancata SCIA"*;
- con l'articolo 48: ha sostituito il comma 2, dell'art. 21 *"Sanzioni pecuniarie"*.

Il Testo Unico per l'Edilizia, d'altro canto, dopo l'ultimo aggiornamento alla L.R. n. 15/2013 (6 luglio 2015), è stato successivamente modificato, da:

1. art. 54, comma 1, Legge n. 221 del 28.12.2015: modifica al comma 2, dell'art. 1 (L) *"Ambito di applicazione"*;
2. art. 52, comma 2, Legge n. 221 del 28.12.2015: modifica al punto e.5), dell'art. 3 (L) *"Definizione degli interventi edilizi"*;
3. art. 54, comma 2, lett. b), Legge n. 221 del 28.12.2015: sostituzione del comma 1-bis e del comma 2, dell'art. 5 (R) *"Sportello Unico per l'Edilizia"*;
4. art. 54, comma 2, lett. c), Legge n. 221 del 28.12.2015: modifica dell'alinea del comma 1, dell'art. 6 (L) *"Attività edilizia libera"*;
5. art. 54, comma 2, lett. d), Legge n. 221 del 28.12.2015: modifica della lettera e), del comma 3, dell'art. 17 (L) *"Riduzione o esonero dal contributo di costruzione"*;
6. art. 54, comma 2, lett. e), Legge n. 221 del 28.12.2015: sostituito il comma 8, dell'art. 20 (R) *"Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"*;
7. art. 54, comma 2, lett. f), Legge n. 221 del 28.12.2015: modificato il comma 6, dell'art. 22 (L) *"Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività"*;
8. art. 54, comma 2, lett. g), Legge n. 221 del 28.12.2015: modificato il comma 1-bis, dell'art. 23 (R) *"Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire"*;
9. art. 54, comma 2, lett. h), Legge n. 221 del 28.12.2015: modificato il comma 5, dell'art. 31 (L) *"Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali"*;
10. art. 54, comma 2, lett. i), Legge n. 221 del 28.12.2015: modificato il comma 3, dell'art. 32 (L) *"Determinazione delle variazioni essenziali"*;
11. art. 54, comma 2, lett. l), Legge n. 221 del 28.12.2015: modificato il comma 1, dell'art. 123 (L) *"Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti"*;
12. art. 15, comma 1, D.Lgs. n. 257, del 16.12.2016: sostituito il comma 1-ter, dell'art. 4 (L) *"Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali"*;
13. art. 3, del D.Lgs. n. 222, del 25.11.2016: modificata la lett. d), l'alinea del comma 3, soppressa la lettera a) del comma 3, modificata la lettera g) del comma 3, introdotto il comma 3-bis, dell'art. 5 (R) *"Sportello Unico per l'Edilizia"*; modificata la lett. a), introdotta la lett. a-bis), modificata la lett. b), introdotte le lett. da e-bis a e-quinquies, abrogati i commi 2, 4 e 5 del comma 1, modificata la lett. a), del comma 6, abrogato il comma 7, dell'art. 6 (L) *"Attività edilizia libera"*; introdotto l'art. 6-bis (L) *"Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata"*; modificato il comma 1, introdotto il comma 1-bis, dell'art. 20 (R) *"Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"*; sostituito il comma 1, abrogato il comma 3, abrogato il comma 5, dell'art. 22 (L) *"Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività"*; introdotto il comma 01, all'art. 23 (L) *"Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire"*; modificato il comma 3, dell'art. 23-bis (L) *"Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori"*; sostituito l'art. 24 (L) *"Agibilità"*; abrogato l'art. 25 (R) *"Procedimento di rilascio del certificato di agibilità"*; modificato il comma 1, modificato il comma 8, aggiunto il comma 8-bis, dell'art. 67 (L) *"Collaudo statico"*; modificato il comma 4, modificato il comma 5, dell'art. 82 (L) *"Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico"*;
14. art. 2, comma 1, del D.Lgs. n. 127, del 30.06.2016: modificato il comma 3, abrogato il comma 5-bis, modificato il comma 6, modificato il comma 8, abrogato il comma 9, dell'art. 20 (R) *"Procedimento per il rilascio del permesso di costruire"*;

15. art. 2, Legge n. 10, del 22.01.2016: introdotto il comma 1-ter, all'art. 23 (L) "Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire".

La riforma delle Leggi Regionali n. 15/2013 e n. 23/2004 si ripropone espressamente, di recepire, in particolare, i seguenti recenti interventi normativi statali con i quali è stata modificata la disciplina edilizia e la disciplina del procedimento amministrativo<sup>4</sup>:

- il Decreto-Legge 12 settembre 2014, n. 133, c.d. "Sblocca Italia" (*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*), convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014, n. 164 (che, con l'ultima modifica alla L.R. n. 15/2013, avvenuta il 06.07.2015, non era stato considerato in quanto di immediata operatività nel territorio regionale, prevalendo sulle corrispondenti disposizioni regionali in materia edilizia) e che ha apportato al TUE, importanti modifiche circa la definizione delle categorie della manutenzione straordinaria e della ristrutturazione edilizia e in merito ai regimi abilitativi per l'esecuzione dei relativi interventi sugli immobili, con la finalità di semplificare le procedure e di ridurre il contributo di costruzione a carico dei cittadini; ha inoltre modificato la disciplina delle varianti in corso d'opera, ha ampliato l'applicazione dell'istituto del permesso in deroga ed ha introdotto innovazioni in materia di onerosità degli interventi edilizi;
- la Legge 7 agosto 2015, n. 124 (*Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche*) che ha ridisciplinato le modalità di controllo della SCIA;
- i Decreti Legislativi attuativi della L. n. 124/2015: 30 giugno 2016, n. 126 (*Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a norma dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124*), che ha introdotto il principio della concentrazione dei regimi amministrativi e l'obbligo del rilascio per le pubbliche amministrazioni della ricevuta immediata a seguito del ricevimento di ogni segnalazione, comunicazione o istanza; 30 giugno 2016, n. 127 (*Norme per il riordino della disciplina in materia di conferenza di servizi, in attuazione dell'articolo 2 della legge 7 agosto 2015, n. 124*) che ha riformato la disciplina della conferenza di servizi e 25 novembre 2016, n. 222 (*Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività - SCIA, silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124*), che ha apportato modifiche al TUE in tema di attività edilizia libera e di agibilità e, sempre in attuazione della predetta legge n. 124/2015, ha individuato per ogni intervento edilizio la categoria di appartenenza e il regime amministrativo necessario per eseguirne le corrispondenti opere.

In particolare i Decreti Legislativi n. 126, 127 e n. 222 del 2016 prevedono termini entro i quali le Regioni e gli enti locali devono provvedere all'adeguamento della propria legislazione alle nuove disposizioni.

Occorre tenere conto:

- che, oltre agli interventi legislativi nella materia dell'edilizia, lo Stato sta svolgendo, congiuntamente alle Regioni e agli enti locali, una intensa attività volta all'uniformazione della materia edilizia, attraverso la conclusione di accordi e intese in sede di Conferenza Stato, Regioni e Autonomie locali concernenti:
  - a) l'aggiornamento dei modelli unici standardizzati da utilizzare in tutti i Comuni per eseguire le pratiche edilizie, i quali richiedono atti di recepimento in relazione alle specifiche normative regionali;
  - b) l'adozione di un Regolamento Edilizio tipo, unico per l'intero Paese, il cui recepimento da parte delle Regioni avrebbe dovuto avvenire entro il 18 aprile 2017<sup>5</sup>;
- che è di prossima approvazione il glossario unico previsto dall'articolo 1 del decreto n. 222 del 2016, il quale contiene l'elenco delle principali opere edilizie con la definizione della categoria di intervento di appartenenza e del regime giuridico a cui sono sottoposte<sup>6</sup>;
- che a tale attività di aggiornamento della modulistica regionale unificata e di uniformazione della disciplina edilizia la Regione provvederà successivamente attraverso l'approvazione di atti di coordinamento tecnico, definiti dalla Giunta Regionale con le modalità previste dall'articolo 12 della L.R. n. 15 del 2013;

Con i Decreti Legislativi n. 126, 127 e n. 222 del 2016:

- sono state apportate importanti modifiche alla disciplina sostanziale dell'edilizia, in merito alle categorie degli interventi edilizi (MO, MS, RRC, RE, NC, ecc.) ma anche ai titoli abilitativi richiesti per gli stessi (CILA,

<sup>4</sup> Si vedano le DTO: 26/2016, 27/2016, 28/2016, 29/2016, 30/2016, 31/2016, 32/2016, 33/2016, 34/2016, 35/2016, 36/2016, 1/2017.

<sup>5</sup> Si vedano le DTO n. 22/2016 e 36/2016.

<sup>6</sup> L'emanazione del "glossario unico" edilizio avverrà tramite decreto ministeriale sottoposto alla previa intesa in Conferenza unificata Stato-Regioni. Il Ministero delle Infrastrutture avrebbe dovuto redigerlo entro il 9 febbraio 2017, per la specifica materia edilizia. Esso conterrà l'elenco delle principali opere edilizie, con l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono e del conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte, ai sensi della tabella A allegata al decreto stesso, finalizzato a rendere omogeneo il regime giuridico degli interventi edilizi su tutto il territorio nazionale. Tale previsione è contenuta al comma 2, dell'art. 1 del decreto n. 222/2016. Si fa rilevare che la Conferenza Unificata, nella seduta del 20 ottobre 2016, ha sancito, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 tra il Governo, le Regioni ed ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della Legge 5 giugno 2003, n. 131, l'intesa sul provvedimento che definisce sia lo Schema di Regolamento Edilizio tipo ma anche le definizioni edilizie uniformi) si veda la DTO n. 22/2016).

SCIA e PdC), con rilevanti novità in termini di concentrazione dei regimi amministrativi (attraverso la SCIA unica e un sistematico ricorso alla conferenza di servizi), al criterio della residualità della CIL asseverata, alla semplificazione dell'agibilità da acquisire mediante SCIA, ecc;

- è stato introdotto a scala nazionale un sistema di uniformazione della disciplina edilizia del tutto analogo a quello stabilito nella nostra regione dalla L.R. n. 15 del 2013 e pienamente operante sin dal 5 gennaio 2015, con l'unica novità dell'introduzione dell'obbligo per i Comuni di organizzare le disposizioni regolamentari di loro competenza in materia edilizia secondo un ordine (indice) obbligatorio e uniforme per l'intero Paese.

A tale proposito, come ha chiarito la Circolare dell'Assessore Regionale ai Trasporti, Reti, Infrastrutture materiali ed immateriali, Programmazione territoriale ed Agenda Digitale, n. 0771180, del 16.12.2016, tali innovazioni richiedono numerosi e distinti interventi regionali per adeguare, non solo la legislazione regionale in materia edilizia, ed in particolare la L.R. n. 15 del 2013, ma anche gli atti di coordinamento tecnico approvati in attuazione della stessa.

La stessa nota ha fatto presente inoltre, che i decreti SCIA 1 (n. 216/2016) e SCIA 2 (n. 222/2016) e l'intesa relativa all'adozione di un regolamento edilizio tipo, richiedono che le Regioni si adeguino entro termini differenti:

- il decreto SCIA 1, entro il 1 gennaio 2017;
- il decreto SCIA 2, entro il 30 giugno 2017;
- l'intesa sul Regolamento Edilizio tipo, che doveva avvenire entro il 10 aprile 2017 (180 giorni dall'adozione dell'intesa: art 2, comma 1, della stessa).

La Circolare era volta ad informare gli enti locali e gli operatori del settore edilizio sulle modalità con le quali la Regione intendeva procedere al recepimento di tali normative statali, avendo l'obiettivo di semplificare al massimo tale fase attuativa, intervenendo con provvedimenti unitari e dando continuità all'attuale processo di applicazione uniforme della disciplina edilizia su tutto il territorio regionale.

Quanto all'adeguamento della legislazione regionale alle disposizioni contenute nei decreti legislativi 126, 127 e 222 del 2016, la Circolare precisava che la Regione stava già provvedendo nell'ambito della proposta di nuova legge urbanistica regionale<sup>7</sup>, prevedendo nel "*Titolo VI - Disposizioni finali*" dello stesso, la disciplina di aggiornamento della L.R. 15 del 2013. In realtà, il testo della proposta di Legge Regionale urbanistica, approvato con D.G.R. n. 218, del 27.02.2017, non prevede affatto, né nel Titolo VI né altrove, la disciplina di aggiornamento della L.R. n. 15/2013, la quale, invece, è stata oggetto di una separata deliberazione di Giunta Regionale nella stessa data, la n. 221, ovvero quella in commento.

Sempre la citata Circolare, in merito invece al necessario adeguamento della modulistica edilizia<sup>8</sup>, affermava di ritenere di procedere con un unico provvedimento al completo aggiornamento della stessa per adeguarla, sia al decreto SCIA 1, sia al decreto SCIA 2, sia infine alla normativa sulla conferenza di servizi da essi richiamata. Tale adeguamento unitario e complessivo non è ancora avvenuto e si presume avverrà a breve dopo l'approvazione del progetto di legge di riforma edilizia da parte dell'Assemblea Legislativa.

La Circolare evidenziava inoltre che tale aggiornamento della modulistica sarà l'occasione per adeguare la stessa anche alle nuove disposizioni legislative regionali in tema di legalità ed alle innovazioni della normativa tecnica, tra cui quella sull'efficienza energetica degli edifici.

Da ultimo, la Circolare, quanto all'attuazione dell'intesa sul Regolamento Edilizio tipo, evidenziava che la normativa regionale vigente prevede già una disciplina uniforme dell'attività edilizia valevole per tutti i Comuni del territorio regionale e che pertanto, per recepire l'intesa sarà sufficiente provvedere, con un unico atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'articolo 12 della L.R. n. 15 del 2013 (anch'esso non ancora emanato):

1. all'aggiornamento dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (D.A.L. n. 279/2010), che contiene le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi valevoli su tutto il territorio regionale, per farlo corrispondere alle definizioni uniformi assunte a livello statale;
2. all'aggiornamento dell'atto di coordinamento tecnico per la semplificazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica (D.G.R. n. 994/2014), integrandolo con la disciplina statale e regionale sopravvenuta;
3. al recepimento dell'indice obbligatorio delle norme regolamentari comunali in campo edilizio, che costituisce l'unica effettiva innovazione rispetto a quanto previsto dall'ordinamento regionale.

Quanto agli effetti di questo atto di coordinamento tecnico, precisava la Circolare, occorre distinguere tra le modifiche alla D.A.L. n. 279/2010 e alla D.G.R. n. 994/2014 (di cui ai precedenti punti 1 e 2) ed il recepimento dell'indice obbligatorio delle norme regolamentari comunali in campo edilizio (di cui al precedente punto 3).

<sup>7</sup> Si veda la DTO n. 8/2017.

<sup>8</sup> Approvata con D.G.R. n. 993, del 07.07.2014 e giunta al suo terzo adeguamento con la Determinazione del Responsabile Servizio affari generali, giuridici e programmazione finanziaria della direzione generale programmazione territoriale e negoziata, intese. Relazioni europee e relazioni internazionali, n. 8822 del 14.07.2015, ed evidentemente aggiornata alle disposizioni vigenti a tale data.

Per i primi due profili, opera quanto previsto dall'articolo 18-bis, commi 1 e 2, della L.R. n. 20 del 2000<sup>9</sup>, secondo cui gli aggiornamenti degli atti di coordinamento tecnico (così come ogni altra disciplina urbanistica ed edilizia sovraordinata) trovano diretta applicazione senza la necessità del loro esplicito recepimento negli atti regolamentari e nei piani comunali.

Il terzo profilo necessita invece di una effettiva modifica del RUE o del Regolamento Edilizio comunale vigenti<sup>10</sup>, in quanto richiede di riordinare le normative regolamentari comunali in materia edilizia, secondo l'ordine uniforme stabilito a livello statale dall'intesa del 20 ottobre 2016.

La Circolare evidenziava inoltre che per operare tale adeguamento, l'articolo 12, comma 2, della L.R. n. 15 del 2013, offre uno strumento estremamente semplificato, in quanto prevede che i Comuni possano provvedere al recepimento degli atti di indirizzo con deliberazione del Consiglio Comunale, abilitata a modificare e abrogare le previsioni del RUE o del Regolamento Edilizio incompatibili con le previsioni dell'atto di coordinamento tecnico.

La Circolare infine sottolinea che, sempre l'articolo 12, comma 2, della L.R. n. 15 del 2013, stabilisce che, trascorso tale termine per il recepimento le previsioni dell'atto di coordinamento tecnico regionale operino direttamente, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. Si osserva tuttavia che tale disposizione non può operare concretamente con la misura di semplificazione in parola, in quanto la stessa richiede necessariamente la materiale rielaborazione degli strumenti regolamentari comunali (ricollocando le loro previsioni secondo l'indice obbligatorio stabilito dalla citata intesa del 20 ottobre 2016). In caso di ritardo comunale, trattandosi comunque di una attività dovuta, potranno essere utilizzati i mezzi che l'ordinamento riconosce in caso di violazione da parte della pubblica amministrazione dei propri obblighi di fare, fermo restando che i nuovi strumenti da adottarsi a seguito della approvazione della nuova legge urbanistica regionale dovranno risultare rispondenti alle nuove previsioni sovraordinate, a pena di illegittimità.

## L.R. N. 15/2013: LE MODIFICHE ARTICOLO PER ARTICOLO:

La proposta di legge regionale edilizia:

- modifica 24 articoli;
- introduce un nuovo articolo;
- sostituisce interamente 2 articoli.

Di seguito si illustrano le modifiche che si propone di introdurre, riportando il nuovo testo, sotto forma di testo coordinato, ed il testo precedente attualmente vigente.

<b>Articolo 2: Semplificazione dell'attività edilizia</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>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:</p> <p>a) il rafforzamento della funzione dello Sportello unico per l'edilizia (SUE) di unico interlocutore ai fini del rilascio dei titoli edilizi, estendendo all'attività edilizia libera e a tutti i titoli abilitativi la sua competenza a richiedere, alle altre amministrazioni e organismi competenti, ogni atto di assenso, comunque denominato, necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio;</p> <p>b) la specificazione della funzione consultiva della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;</p> <p>c) la riduzione del numero dei titoli abilitativi edilizi, prevedendo la sostituzione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alla Denuncia di inizio attività (DIA), anche nel caso di interventi assoggettabili a titolo alternativo al permesso di costruire;</p> <p>d) l'estensione dei casi di attività edilizia libera che possono essere attuati senza la presentazione allo Sportello unico di alcuna documentazione edilizia;</p> <p>e) l'ampliamento della possibilità di ricorrere alla proroga del termine per l'inizio e la ultimazione dei lavori;</p> <p>f) il potenziamento della funzione della Regione di coordinamento tecnico e di supporto agli operatori, per assicurare la standardizzazione delle pratiche edilizie in tutto il territorio regionale, attraverso la modulistica unificata e l'individuazione della documentazione essenziale da presentare a corredo dei diversi titoli edilizi e degli atti del relativo procedimento; la parificazione della somma</p>	<p>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:</p> <p>a) <b>il rafforzamento della funzione dello Sportello unico per l'edilizia (SUE) quale unico interlocutore tra i cittadini e la pubblica amministrazione nella materia edilizia, compresa la competenza a trasmettere le comunicazioni di inizio dei lavori (CIL) e le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) che contengono altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche alle altre amministrazioni interessate dall'intervento edilizio, ai fini dello svolgimento del controllo di loro spettanza, nonché la competenza a convocare la conferenza dei servizi per acquisire dalle altre amministrazioni e organismi competenti, ogni atto di assenso, comunque denominato, necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio;</b></p> <p>b) la specificazione della funzione consultiva della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;</p> <p>c) la riduzione del numero dei titoli abilitativi edilizi, prevedendo la sostituzione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alla Denuncia di inizio attività (DIA), anche nel caso di interventi assoggettabili a titolo alternativo al permesso di costruire;</p> <p>d) l'estensione dei casi di attività edilizia libera che possono essere attuati senza la presentazione allo Sportello unico di alcuna documentazione edilizia;</p> <p>e) l'ampliamento della possibilità di ricorrere alla proroga del termine per l'inizio e la ultimazione dei lavori;</p> <p>f) il potenziamento della funzione della Regione di</p>

<sup>9</sup> Disposizione replicata nell'art. 49 della proposta di legge regionale di riforma urbanistica, di cui alla D.G.R. n. 218 del 27.02.2017.

<sup>10</sup> Nella parte normativa del PUG, alla luce di quanto previsto proposta di legge regionale di riforma urbanistica, di cui alla D.G.R. n. 218 del 27.02.2017.

<p>forfettaria per spese istruttorie dovuta in caso di rilascio della valutazione preventiva; modalità comuni per la definizione del campione delle pratiche da assoggettare a controllo di merito a fine lavori;</p> <p>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;</p> <p>h) l'ampliamento dei casi di varianti in corso d'opera sottoposte a SCIA di fine lavori;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>coordinamento tecnico e di supporto agli operatori, per assicurare: la standardizzazione delle pratiche edilizie in tutto il territorio regionale, attraverso la modulistica unificata e l'individuazione della documentazione essenziale da presentare a corredo dei diversi titoli edilizi e degli atti del relativo procedimento; la parificazione della somma forfettaria per spese istruttorie dovuta in caso di rilascio della valutazione preventiva; modalità comuni per la definizione del campione delle pratiche da assoggettare a controllo di merito a fine lavori;</p> <p>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;</p> <p><del>h) l'ampliamento dei casi di varianti in corso d'opera sottoposte a SCIA di fine lavori;</del></p> <p>i) la previsione dell'immediata utilizzabilità degli immobili di cui sia stata presentata la segnalazione certificata di agibilità, con la possibilità di presentare la segnalazione di agibilità parziale, per singole unità immobiliari o per porzioni dell'edificio;</p> <p>l) la razionalizzazione dei controlli dell'attività edilizia, da operarsi in fase di verifica dell'esistenza dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio e in fase di verifica della conformità edilizia e agibilità delle opere realizzate.</p>
---	--

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

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

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

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

Con la sostituzione della lettera l) si recepisce la disposizione del D.L. n. 133/2014 ove è previsto che le Regioni, nel regolare le modalità per lo svolgimento del controllo delle SCIA e delle opere terminate, prevedono anche la verifica degli interventi da eseguire con CIL.

<b>Articolo 2-bis: Uniformazione della disciplina edilizia</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
	<p>1. La presente legge persegue altresì l'obiettivo di uniformare su tutto il territorio regionale la disciplina dell'attività edilizia, recependo la disciplina statale in materia e dando attuazione agli accordi e alle intese tra Stato, Regioni e Autonomie locali aventi la medesima finalità, costituenti livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. In particolare, l'uniformazione della disciplina edilizia è assicurata attraverso l'obbligo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dell'adozione da parte dei Comuni di regolamenti comunali che riunificano in un unico provvedimento le disposizioni regolamentari in campo edilizio di loro competenza, nell'osservanza di quanto previsto dall'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sancita il 20 ottobre 2016 in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies, del DPR n. 380 del 2001;</li> <li>b) dell'utilizzo negli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica e negli atti normativi di governo del territorio delle definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti con apposito atto di coordinamento tecnico, di cui all'articolo 12 della presente legge, in conformità all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni citata alla lettera a);</li> </ul>



	<p>c) della presentazione delle istanze edilizie unicamente attraverso l'utilizzo della modulistica edilizia unificata, predisposta dalla Regione con atto di coordinamento tecnico, in conformità agli accordi tra il Governo, le Regioni e gli enti locali, sanciti in attuazione dell'articolo 24, comma 3, del decreto legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito con modificazioni dalla L. 11 agosto 2014, n. 114 (Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari);</p> <p>d) della qualificazione delle opere edilizie e della individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono, in conformità al glossario unico approvato ai sensi dell'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124).</p> <p>2. La Regione recepisce gli ulteriori atti e accordi diretti ad ampliare gli ambiti di uniformazione della disciplina edilizia, attraverso l'adozione e l'aggiornamento di atti di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 12.</p>
--	---

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

<b>Articolo 3: Gestione telematica dei procedimenti edilizi</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. La Regione promuove la realizzazione di un sistema integrato per la dematerializzazione e la gestione telematica dei procedimenti edilizi e catastali, nell'ambito delle attività della Community Network dell'Emilia-Romagna, di cui all'articolo 6 della legge regionale 24 maggio 2004, n. 11 (Sviluppo regionale della società dell'informazione), con l'interconnessione delle amministrazioni pubbliche e degli operatori privati coinvolti, in coordinamento con gli omologhi programmi di semplificazione dei procedimenti e standardizzazione della modulistica, previsti dalla normativa statale, istituendo una banca dati unica regionale mantenuta costantemente aggiornata dalla Regione.</p>	<p>1. La Regione promuove la realizzazione di un sistema integrato per la dematerializzazione e la gestione telematica dei procedimenti edilizi e catastali, nell'ambito delle attività della Community Network dell'Emilia-Romagna, di cui all'articolo 6 della legge regionale 24 maggio 2004, n. 11 (Sviluppo regionale della società dell'informazione), con l'interconnessione delle amministrazioni pubbliche e degli operatori privati coinvolti, in coordinamento con gli omologhi programmi di semplificazione dei procedimenti e standardizzazione della modulistica, previsti dalla normativa statale, istituendo una banca dati unica regionale mantenuta costantemente aggiornata dalla Regione.</p> <p>1-bis. La Giunta regionale mette a disposizione dei Comuni il sistema di cui al comma 1, e stabilisce con apposito provvedimento la data a partire dalla quale le istanze edilizie devono essere presentate unicamente in via telematica, attraverso l'utilizzo del medesimo sistema. A tale scopo la Giunta regionale fornisce alle amministrazioni comunali il supporto tecnico necessario e promuove la formazione e l'aggiornamento professionale degli operatori.</p>

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

Nel Comune di Castel San Giovanni, dal 01.07.2015, è obbligatoria la presentazione delle pratiche edilizie per via telematica (si veda la DTO n. 13/2015), attraverso il portale CPortal.

L'attivazione dello Sportello Unico per l'Edilizia telematico è avvenuta in forza di quanto stabilito dall'art. 5, comma 4-bis, del D.P.R. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia) e dal D.P.R.160/2010 (Regolamento SUAP), all'art. 2, comma 2, i quali dispongono che gli Sportelli Unici per l'Edilizia e per le Attività Produttive sono tenuti a ricevere le pratiche a loro destinate per via telematica.

<b>Articolo 4: Sportello unico per l'edilizia</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. I Comuni, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti territoriali ottimali di cui all'articolo 6 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 21 (Misure per assicurare il governo territoriale delle funzioni amministrative secondo i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza), esercitano le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia, e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, assicurando la conformità degli interventi alle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali ed alle ulteriori disposizioni operanti, ed il rispetto dei diritti inerenti i beni e gli usi pubblici.</p> <p>2. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi</p>	<p>1. I Comuni, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti territoriali ottimali di cui all'articolo 6 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 21 (Misure per assicurare il governo territoriale delle funzioni amministrative secondo i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza), esercitano le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia, e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, assicurando la conformità degli interventi alle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali ed alle ulteriori disposizioni operanti, ed il rispetto dei diritti inerenti i beni e gli usi pubblici.</p> <p>2. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi</p>

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 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. In caso di attività edilizia libera soggetta a comunicazione e di SCIA, lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, ai sensi degli articoli 7, comma 7, 14, comma 2, e 15, comma 2, della presente legge. La Regione stipula apposite convenzioni con gli enti diversi dall'amministrazione comunale competenti al rilascio delle autorizzazioni o altri atti di assenso comunque denominati richiesti, al fine di semplificare e accelerare le modalità di rilascio dei medesimi atti.

6. Sono fatte comunque salve:

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

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

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

che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono attribuite ad un'unica struttura, denominata "Sportello unico per l'edilizia" (Sportello unico), costituita dal Comune o da più Comuni associati.

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

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

**4 bis. Dell'avvenuta presentazione di CIL, SCIA, di domanda di permesso di costruire, di segnalazione certificata di agibilità e di ogni altra istanza segnalazione o comunicazione prevista dalla presente legge, lo Sportello unico rilascia immediatamente, anche in via telematica, una ricevuta che attesta l'avvenuta presentazione e indica i termini entro i quali l'amministrazione è tenuta, ove previsto, a rispondere ovvero entro i quali il silenzio dell'amministrazione equivale ad accoglimento dell'istanza. La data di protocollazione degli atti citati non può comunque essere diversa da quella di effettiva presentazione. I termini entro i quali l'amministrazione è tenuta a rispondere o a svolgere i controlli di competenza e quelli previsti per il formarsi del silenzio assenso decorrono comunque dalla data di ricevimento da parte dello Sportello unico, anche in caso di mancato rilascio della ricevuta o di tardiva protocollazione.**

~~5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire lo Sportello unico acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. In caso di attività edilizia libera soggetta a comunicazione e di SCIA, lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, ai sensi degli articoli 7, comma 7, 14, comma 2, e 15, comma 2, della presente legge. La Regione stipula apposite convenzioni con gli enti diversi dall'amministrazione comunale competenti al rilascio delle autorizzazioni o altri atti di assenso comunque denominati richiesti, al fine di semplificare e accelerare le modalità di rilascio dei medesimi atti.~~

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

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

	<p>6. Sono fatte comunque salve:</p> <p>a) la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia, <del>a norma dell'articolo 40 undecies, comma 2, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio);</del></p> <p>b) le funzioni di polizia edilizia attribuite dall'ordinamento alle strutture di polizia municipale.</p> <p>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.</p> <p>8. <del>Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dalla presente legge,</del> 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.</p>
--	---

L'art. 4 del progetto contiene le modifiche all'art. 4 della L.R. n. 15. Il comma 1 attiene all'ampliamento dei compiti propri dello Sportello Unico dell'Edilizia, che cura tutti i rapporti tra privato e pubbliche amministrazioni sia in caso di interventi da eseguire con SCIA o con permesso di costruire, sia in caso di interventi subordinati a CIL. Lo sportello è infatti l'unico punto di accesso e di interlocuzione dei privati che intendono eseguire interventi di edilizia residenziale. Viene aggiunta col comma 2 la disposizione che fa obbligo allo Sportello Unico di rilasciare immediatamente una ricevuta per attestare il ricevimento di ogni pratica edilizia. Tale ricevuta deve indicare la data entro la quale, se previsto, deve essere rilasciato l'atto espresso o la data di formazione del silenzio assenso. Tale disposizione costituisce un adeguamento all'art. 18-bis della legge n. 241 del 1990.

Il comma 3 riguarda il compito dello Sportello Unico di convocare la conferenza di servizi per raccogliere gli atti di assenso di altre amministrazioni che costituiscono il presupposto sia per eseguire attività sottoposte a titolo edilizio sia per eseguire opere sottoposte a CIL. E' prevista la facoltà per i privati di chiedere la convocazione della conferenza anche prima di presentare la SCIA o la CIL per acquisire i necessari assensi. Col comma 4 viene inserito il nuovo comma 5 bis che pone in capo allo sportello unico i compiti derivanti dalla disciplina della concentrazione dei regimi amministrativi (art. 19 bis della L. n. 241 del 1990). Il comma 5 contiene una modifica di coordinamento, conseguente alla riforma della disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.

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

<b>Articolo 5: Interventi edilizi per le attività produttive</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, sono attribuiti al SUAP.</p> <p>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.</p> <p>3. Il procedimento di competenza SUAP, disciplinato dall'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010 trova applicazione per gli interventi attinenti all'attività edilizia libera soggetti a comunicazione e per quelli soggetti a SCIA, che riguardano la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi. Nel caso in cui per l'intervento edilizio siano necessari autorizzazioni ed atti di assenso, comunque denominati, di cui all'articolo 9, comma 5,</p>	<p>1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, sono attribuiti al SUAP.</p> <p>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.</p> <p>3. Il procedimento di competenza SUAP, disciplinato dall'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010 trova applicazione per gli interventi attinenti all'attività edilizia libera soggetti a comunicazione e per quelli soggetti a SCIA, che riguardano la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi. Nel caso in cui per l'intervento edilizio siano necessari autorizzazioni ed atti di assenso, comunque denominati, di cui all'articolo 9, comma 5,</p>

<p>lettere a), b), c) e d), della presente legge, gli interessati richiedono preventivamente al SUAP di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.</p> <p>4. Ai fini del rilascio, ai sensi articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, del titolo unico per la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, comprensivo del permesso di costruire, il SUAP acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari.</p> <p>5. Nell'ambito dei procedimenti di cui ai commi 3 e 4, qualora non sia stata costituita la struttura unica di cui all'articolo 4, comma 3, lo Sportello unico per l'edilizia svolge esclusivamente le funzioni di verifica della conformità alla disciplina dell'attività edilizia. Per tali interventi edilizi, lo Sportello unico per l'edilizia provvede altresì al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità delle opere realizzate, nonché all'esercizio dei compiti di vigilanza e controllo dell'attività edilizia, secondo le disposizioni di cui alla presente legge e alla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326).</p>	<p>lettere a), b), c) e d), della presente legge, gli interessati richiedono preventivamente al SUAP di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.</p> <p>4. Ai fini del rilascio, ai sensi articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, del titolo unico per la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, comprensivo del permesso di costruire, il SUAP acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari.</p> <p>5. Nell'ambito dei procedimenti di cui ai commi 3 e 4, qualora non sia stata costituita la struttura unica di cui all'articolo 4, comma 3, lo Sportello unico per l'edilizia svolge esclusivamente le funzioni di verifica della conformità alla disciplina dell'attività edilizia. Per tali interventi edilizi, lo Sportello unico per l'edilizia <del>provvede altresì al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità delle opere realizzate, nonché riceve la segnalazione di agibilità e provvede</del> all'esercizio dei compiti di vigilanza e controllo dell'attività edilizia, secondo le disposizioni di cui alla presente legge e alla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326).</p>
---	---

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

<b>Articolo 6: Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. I Comuni istituiscono, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti ottimali di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 21 del 2012, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.</p> <p>2. La Commissione si esprime:</p> <p>a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;</p> <p>b) sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);</p> <p>c) sull'approvazione degli strumenti urbanistici, qualora l'acquisizione del parere sia prevista dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).</p> <p>3. Il Consiglio comunale, con il RUE, definisce la composizione e le modalità di nomina della Commissione, nell'osservanza dei seguenti principi:</p> <p>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;</p> <p>b) pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale;</p> <p>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;</p> <p>d) il professionista incaricato può motivatamente chiedere di poter illustrare alla Commissione il progetto prima della sua valutazione.</p>	<p>1. I Comuni istituiscono, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti ottimali di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 21 del 2012, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.</p> <p>2. La Commissione si esprime:</p> <p>a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, <b>ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;</b></p> <p>b) sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);</p> <p>c) sull'approvazione degli strumenti urbanistici, qualora l'acquisizione del parere sia prevista dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).</p> <p>3. Il Consiglio comunale, con il RUE, definisce la composizione e le modalità di nomina della Commissione, nell'osservanza dei seguenti principi:</p> <p>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;</p> <p>b) pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale;</p> <p>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;</p> <p>d) il professionista incaricato può motivatamente chiedere di</p>

<p>4. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'articolo 27.</p>	<p>poter illustrare alla Commissione il progetto prima della sua valutazione.</p> <p>4. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'articolo 27.</p>
---	---

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

A questo proposito si richiama il D.P.R. n. 31 del 13 febbraio 2017, il quale definisce una serie di interventi "di lieve entità" esclusi dalla necessità di richiedere il nulla osta, ed altri sottoposti a procedimento semplificato. Il procedimento semplificato è ulteriormente snellito e sono definiti il modello unico per l'istanza e lo schema di relazione paesaggistica semplificata (si veda la DTO n. 2/2017).

<b>Articolo 7: Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio:</p> <p>a) gli interventi di manutenzione ordinaria;</p> <p>b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricanti e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 6 Agosto 1967, n.765);</p> <p>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;</p> <p>d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;</p> <p>e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;</p> <p>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;</p> <p>g) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;</p> <p>h) le opere esterne per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologicocognitive;</p> <p>i) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine, che sono</p>	<p>1. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio:</p> <p>a) gli interventi di manutenzione ordinaria;</p> <p><b>a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;</b></p> <p>b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricanti e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 6 Agosto 1967, n.765);</p> <p>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;</p> <p>d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;</p> <p>e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;</p> <p>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;</p> <p>g) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;</p> <p>h) le opere esterne per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologicocognitive;</p> <p>i) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo</p>

<p>soggette a SCIA;</p> <p>j) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;</p> <p>k) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000;</p> <p>l) le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128 (Riordino della disciplina relativa all'installazione e all'esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all'esercizio dell'attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell'articolo 1, comma 52, della L. 23 agosto 2004, n. 239);</p> <p>m) i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.</p> <p>2. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 lettera f) è preceduta dalla comunicazione allo Sportello unico delle date di inizio dei lavori e di rimozione del manufatto, con l'eccezione delle opere insistenti su suolo pubblico comunale il cui periodo di permanenza è regolato dalla concessione temporanea di suolo pubblico.</p> <p>2 bis. La realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettera m), è preceduta dalla presentazione della comunicazione disciplinata dall'articolo 7-bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).</p> <p>3. Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera o) è comunicato alla struttura comunale competente in materia urbanistica, ai fini dell'applicazione del vincolo di cui all'articolo A-21, comma 3, lettera a), dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.</p> <p>4. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono eseguiti previa comunicazione di inizio dei lavori:</p> <p>a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non comportino modifiche della sagoma, non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;</p> <p>b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;</p> <p>c) le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico.</p> <p>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, lettere b) e c), in luogo delle asseverazioni dei professionisti possono essere trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con</p>	<p>delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine, che sono soggette a SCIA;</p> <p>j) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;</p> <p>k) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000;</p> <p>l) le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128 (Riordino della disciplina relativa all'installazione e all'esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all'esercizio dell'attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell'articolo 1, comma 52, della L. 23 agosto 2004, n. 239);</p> <p>m) i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.</p> <p>2. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 lettera f) è preceduta dalla comunicazione allo Sportello unico delle date di <del>inizio dei</del> <b>avvio</b> 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.</p> <p>2 bis. La realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettera m), è preceduta dalla presentazione della comunicazione disciplinata dall'articolo 7-bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).</p> <p>3. Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera o) è comunicato alla struttura comunale competente in materia urbanistica, ai fini dell'applicazione del vincolo di cui all'articolo A-21, comma 3, lettera a), dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.</p> <p>4. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono eseguiti previa comunicazione di inizio dei lavori:</p> <p><del>a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non comportino modifiche della sagoma, non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;</del></p> <p><b>a) le opere di manutenzione straordinaria, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo e le opere interne alle costruzioni, qualora non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;</b></p> <p>b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;</p> <p>c) le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico;</p> <p><b>c-bis) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;</b></p> <p><b>c-ter) le recinzioni, le cancellate e i muri di cinta;</b></p> <p><b>c-quater) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;</b></p> <p><b>c-quinquies) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione;</b></p>
--	--

<p>modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.</p> <p>6. L'esecuzione delle opere di cui al comma 4 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. Per i medesimi interventi non è richiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità di cui all'articolo 23. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 5, secondo e terzo periodo, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera, le quali sono ammissibili a condizione che rispettino i limiti e le condizioni indicate dai commi 4 e 7.</p> <p>7. Per gli interventi di cui al presente articolo, l'interessato acquisisce prima dell'inizio dei lavori le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, nonché ogni altra documentazione prevista dalle normative di settore per la loro realizzazione, a garanzia della legittimità dell'intervento. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'articolo 4, comma 5, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.</p>	<p>c-sexies) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato;</p> <p>c-septies) le serre stabilmente infisse al suolo, tra cui quelle in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;</p> <p>c-octies) ogni altro intervento edilizio non riconducibile agli elenchi di cui al comma 1 del presente articolo e agli articoli 10, 13 e 17.</p> <p>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 <del>e da una relazione tecnica</del> 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. <del>Limitatamente agli interventi di cui al comma 4, lettere b) e c), in luogo delle asseverazioni dei professionisti possono essere trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.</del></p> <p>5 bis. Entro cinque giorni successivi alla presentazione della CIL, lo Sportello unico controlla la completezza della documentazione e verifica, per un campione non inferiore al 25 per cento delle pratiche presentate, la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti urbanistici per l'esecuzione degli interventi.</p> <p>6. L'esecuzione delle opere di cui al comma 4 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. <del>Per i medesimi interventi non è richiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità di cui all'articolo 23.</del> Per i medesimi interventi non è richiesta la segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 23, salvo il caso di variazione della superficie o del numero delle unità immobiliari. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 5, secondo e terzo periodo, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera, le quali sono ammissibili a condizione che rispettino i limiti e le condizioni indicate dai commi 4 e 7.</p> <p><del>7. Per gli interventi di cui al presente articolo, l'interessato acquisisce prima dell'inizio dei lavori le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, nonché ogni altra documentazione prevista dalle normative di settore per la loro realizzazione, a garanzia della legittimità dell'intervento. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'articolo 4, comma 5, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.</del></p> <p>7. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.</p>
--	--

L'art. 7 del progetto contiene modifiche all'articolo 7 della L.R. n. 15 che disciplina l'attività edilizia libera.

Al comma 1 è inserito tra gli interventi liberi l'installazione delle pompe di calore aventi specifiche caratteristiche, come già previsto dal Decreto Legge n. 133/2014. La modifica del comma 2 è di mero carattere lessicale. Al comma 3 le lettere a) e b) – di recepimento delle modifiche al DPR n. 380/2001 introdotte col

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

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

Rispetto quindi al testo vigente della L.R. n. 15/2013, viene ribaltato il concetto di residualità dalla SCIA alla CIL. Il comma 4 introduce una semplificazione della disciplina della CIL per la quale non viene più richiesta una relazione tecnica del progettista, ritenendo sufficiente l'elaborato progettuale (come previsto dall'art. 6-bis del DPR 380/2001). Il comma 5 prevede l'obbligo per i Comuni della verifica della completezza documentale e del controllo di merito per almeno il 25% delle opere soggette a CIL<sup>11</sup>. Il comma 6 introduce la necessità dell'agibilità per gli interventi di attività edilizia libera che modificano l'assetto delle unità immobiliari, comportando l'accorpamento o il frazionamento immobiliare e, comunque, nel caso in cui, a seguito dei lavori, sia modificata la superficie dell'unità immobiliare. Nella vigenza della L.R. n. 15/2013, le opere soggette a CIL non erano soggette a richiedere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità. Solo con il terzo adeguamento alla modulistica edilizia unificata regionale, si è introdotto, nel modulo di richiesta del CCEA, con una nota, la facoltatività della richiesta del CCEA per le opere soggette a CIL. Nel nostro Comune, con DTO n. 3.01/2014, si era già stabilito di sottoporre ad obbligatoria richiesta di CCEA le opere soggette a CIL che modificano l'assetto delle unità immobiliari, allo scopo di evitare il paradosso che, se ci si fosse attenuti alla lettera della norma (art. 23, c. 1), il CCEA, essendo richiesto per "tutte" le opere soggette a SCIA, lo sarebbe anche, ed obbligatoriamente, per opere del tipo:

- a) le recinzioni, le cancellate e i muri di cinta (art. 13, c. 1, lett. l);
- b) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi (art. 13, c. 1, lett. m); ovvero viene richiesta obbligatoriamente l'agibilità per edifici che non esistono più;
- c) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione (art. 13, c. 1, lett. o);
- d) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato (art. 13, c. 1, lett. p).

Mentre, all'opposto, non sarebbe stato richiesto il CCEA per opere di completa riarticolazione interna di unità immobiliari. Il problema rimane comunque sostanzialmente irrisolto con la nuova formulazione dell'art. 23 della L.R. n. 15/2013 (si veda più avanti). Col comma 7 è consentita ai privati la facoltà di chiedere allo sportello unico l'acquisizione degli atti di assenso di altre amministrazioni necessari per la presentazione della CIL. Tale istanza deve essere accompagnata dalla trasmissione allo sportello unico della documentazione richiesta dalla normativa di settore. Naturalmente, per dare efficacia alla nuova disposizione, sarà necessaria l'emanazione di un quarto adeguamento della modulistica edilizia regionale unificata, che abbia ad oggetto il modello di Comunicazione di Inizio Lavori.

<b>Articolo 8: Attività edilizia in aree parzialmente pianificate</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) alla manutenzione straordinaria;</li> <li>b) al restauro e risanamento conservativo;</li> <li>c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;</li> <li>d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.</li> </ol> <p>2. I medesimi interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'articolo 30, comma 4, della legge regionale n. 20 del 2000, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.</p> <p>3. I medesimi interventi edilizi previsti al comma 1 sono</p>	<p>1. Per i comuni provvisti di Piano Urbanistico Generale (PUG), negli ambiti del territorio assoggettati ad accordo operativo o a piano attuativo di iniziativa pubblica, come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione dei medesimi strumenti e a seguito della scadenza della loro efficacia sono consentiti l'attività edilizia libera, di cui all'articolo 7, comma 1, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) alla manutenzione straordinaria;</li> <li>b) al restauro e risanamento conservativo;</li> <li>c) alla ristrutturazione edilizia, nei casi e nei limiti previsti dal PUG;</li> <li>d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PUG.</li> </ol> <p>2. Fino all'approvazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio, i medesimi interventi previsti al comma 1 sono consentiti per i Comuni provvisti di Piano Strutturale Comunale (PSC), negli ambiti del territorio assoggettati a Piano Operativo Comunale (POC), fino all'approvazione del medesimo strumento e a seguito della scadenza del termine di efficacia dello stesso, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli</p>

<sup>11</sup> Nel nostro Comune il controllo formale viene effettuato sistematicamente su tutte le CIL (si veda la DTO n. 04/2016).



<p>consentiti nei Comuni ancora provvisti di Piano Regolatore Generale (PRG) e fino all'approvazione della strumentazione urbanistica prevista dalla legge regionale n. 20 del 2000, per le aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG.</p> <p>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.</p>	<p>espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.</p> <p>3. I medesimi interventi edilizi previsti al comma 1 sono consentiti nei Comuni ancora provvisti di Piano Regolatore Generale (PRG) e fino all'approvazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio, per le aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG.</p> <p>4. Sono comunque fatti salvi i limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal PUG, ovvero, in via transitoria, dal RUE o dal regolamento edilizio comunale.</p>
---	--

La sostituzione dell'art. 8 costituisce un coordinamento rispetto al progetto di legge regionale sulla tutela e l'uso del suolo che presenta un nuovo sistema di strumenti di pianificazione comunale (si veda la DTO n. 8/2017).

<b>Articolo 9: Titoli abilitativi</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Fuori dai casi di cui all'articolo 7, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione. Le definizioni degli interventi edilizi sono contenute nell'Allegato costituente parte integrante della presente legge.</p> <p>2. I titoli abilitativi sono la SCIA e il permesso di costruire. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali e non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.</p> <p>3. I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:</p> <p>a) dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;</p> <p>b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;</p> <p>c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'articolo 11;</p> <p>d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.</p> <p>4. La verifica di conformità, di cui al comma 3, lettere b) e d), è effettuata rispetto alle sole previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, qualora siano stati approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'articolo 19 della legge regionale n. 20 del 2000.</p> <p>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:</p> <p>d) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;</p> <p>e) 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;</p> <p>f) agli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche, di cui alla legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico);</p> <p>g) agli atti imposti dalla normativa comunitaria.</p> <p>6. L'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa nei casi di cui all'articolo 90, comma 10, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).</p>	<p>1. Fuori dai casi di cui all'articolo 7, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione. Le definizioni degli interventi edilizi sono contenute nell'Allegato costituente parte integrante della presente legge.</p> <p>2. I titoli abilitativi sono la SCIA e il permesso di costruire. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali e non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.</p> <p>3. I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:</p> <p>a) dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;</p> <p>b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;</p> <p>c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'articolo 11;</p> <p>d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.</p> <p><del>4. La verifica di conformità, di cui al comma 3, lettere b) e d), è effettuata rispetto alle sole previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, qualora siano stati approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'articolo 19 della legge regionale n. 20 del 2000.</del></p> <p>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:</p> <p>a) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;</p> <p>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;</p> <p>c) agli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche, di cui alla legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico);</p> <p>d) agli atti imposti dalla normativa comunitaria.</p> <p><del>6. L'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa nei casi di cui all'articolo 90, comma 10, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).</del></p> <p>6. L'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa nei casi di cui all'articolo 90, comma 10, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.</p>

123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) e nei casi di cui all'art. 32, comma 1, della legge regionale 28 ottobre 2016, n. 18 (Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabile).

L'art. 9 del progetto elimina in principio della carta unica del territorio non più presente nel progetto di legge sulla tutela e l'uso del territorio (D.G.R. n. 218/2017). Il comma 2 sostituisce il comma 6 dell'art. 9 della L.R. 15 in adeguamento al Testo unico regionale sulla legalità approvato con L.R. n. 18 del 2016, il quale ha ampliato l'obbligo della certificazione antimafia delle imprese affidatarie di lavori edilizi, anche per i lavori eseguiti con SCIA, in aggiunta a quelli abilitati con permesso di costruire (si veda la DTO n. 24/2016).

### Articolo 10: Procedure abilitative speciali

Testo vigente	Nuovo testo (coordinato)
<p>1. Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'articolo 9:</p> <p>a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell' articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e dell'articolo 40 della legge regionale n. 20 del 2000, a condizione che l'amministrazione comunale accerti che sussistono tutti i requisiti e presupposti previsti dalla disciplina vigente per il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo richiesto;</p> <p>b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;</p> <p>c) le opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale, a condizione che la validazione del progetto, di cui all'articolo 112 del decreto legislativo del 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), contenga il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge.</p> <p>2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettere a), b) e c) non trova applicazione il procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, di cui agli articoli da 23 a 26. Il medesimo procedimento si applica per le opere private eventualmente approvate con l'accordo di programma di cui al comma 1, lettera a).</p> <p>3. La Regione, con atto di indirizzo di cui all'articolo 12, può individuare le informazioni circa gli elementi essenziali delle opere pubbliche di cui al comma 1 da comunicare all'amministrazione comunale, al fine di assicurare la conoscenza delle realizzazioni e delle trasformazioni del patrimonio pubblico.</p> <p>4. Sono fatte salve la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE), e la comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile, nonché ogni altra procedura autorizzativa speciale prevista dalle discipline settoriali che consente la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.</p>	<p>1. Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'articolo 9:</p> <p>a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell' articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) <del>e dell'articolo 40 della legge regionale n. 20 del 2000</del>, 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;</p> <p>b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;</p> <p>c) le opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale, a condizione che la validazione del progetto, di cui all'articolo 112 del decreto legislativo del 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), contenga il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge.</p> <p><del>2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettere a), b) e c) non trova applicazione il procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, di cui agli articoli da 23 a 26. Il medesimo procedimento si applica per le opere private eventualmente approvate con l'accordo di programma di cui al comma 1, lettera a).</del></p> <p><b>2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettere a), b) e c) non è richiesta la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, di cui agli articoli da 23 a 26. La medesima segnalazione è presentata per le opere private approvate con l'accordo di programma di cui al comma 1, lettera a).</b></p> <p>3. La Regione, con atto di indirizzo di cui all'articolo 12, può individuare le informazioni circa gli elementi essenziali delle opere pubbliche di cui al comma 1 da comunicare all'amministrazione comunale, al fine di assicurare la conoscenza delle realizzazioni e delle trasformazioni del patrimonio pubblico.</p> <p>4. Sono fatte salve la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE), e la comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile, nonché ogni altra procedura autorizzativa speciale prevista dalle discipline settoriali che consente la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.</p>

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

### Articolo 11: Requisiti delle opere edilizie

Testo vigente	Nuovo testo (coordinato)
<p>1. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.</p> <p>2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico</p>	<p>1. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.</p> <p><del>2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico</del></p>

<p>del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 11, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE):</p> <p>a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;</li> <li>per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;</li> </ol> <p>b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura di 25 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.</p> <p>3. La legge regionale in materia di riduzione del rischio sismico prevede misure di incentivazione degli interventi per migliorare la sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente.</p>	<p><del>del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 11, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE):</del></p> <p><del>a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:</del></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><del>a) per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;</del></li> <li><del>b) per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;</del></li> </ol> <p><del>b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura di 25 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.</del></p> <p><del>3. La legge regionale in materia di riduzione del rischio sismico prevede misure di incentivazione degli interventi per migliorare la sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente.</del></p>
--	--

L'art. 11 del progetto abroga il richiamo a commi ormai superati dalla legislazione statale sul rendimento energetico degli edifici. Le disposizioni abrogate infatti erano contenute ai commi 1 e 2, del D.Lgs. n. 115/2008, entrambi abrogati dal D.Lgs. 04.07.2014. n. 102 "Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE".

<b>Articolo 12: Atti regionali di coordinamento tecnico</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, Regione ed enti locali in sede di Consiglio delle Autonomie locali definiscono il contenuto di atti di coordinamento tecnico ai fini della loro approvazione da parte della Giunta regionale.</p> <p>2. Entro centottanta giorni dall'approvazione, i contenuti degli atti di cui al comma 1 sono recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili. Decorso inutilmente tale termine trova applicazione il comma 3 bis dell'articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali prima della scadenza del medesimo termine sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio.</p> <p>3. Per i Comuni che esercitano in forma associata, negli ambiti territoriali di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 21 del 2012, le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, il recepimento di cui al comma 2 costituisce criterio di preferenza per la corresponsione degli incentivi previsti dal programma di riordino territoriale ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale n. 21 del 2012.</p> <p>4. Gli atti di coordinamento tecnico definiscono, tra l'altro:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>il modello unico regionale della richiesta di permesso, della SCIA, e di ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;</li> <li>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;</li> <li>l'elenco dei progetti particolarmente complessi che comportano il raddoppio dei tempi istruttori, ai sensi dell'articolo 18, comma 9;</li> <li>i criteri generali per la determinazione della somma</li> </ol>	<p>1. Al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, Regione ed enti locali in sede di Consiglio delle Autonomie locali definiscono il contenuto di atti di coordinamento tecnico ai fini della loro approvazione da parte della Giunta regionale.</p> <p>2. Entro centottanta giorni dall'approvazione, i contenuti degli atti di cui al comma 1 sono recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili. <del>Decorso inutilmente tale termine trova applicazione il comma 3 bis dell'articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali prima della scadenza del medesimo termine sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio.</del> <b>2. Decorso inutilmente tale termine, salvo diversa previsione, gli atti di cui al presente articolo trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali, prima della scadenza del medesimo termine, sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio.</b></p> <p>3. Per i Comuni che esercitano in forma associata, negli ambiti territoriali di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 21 del 2012, le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, il recepimento di cui al comma 2 costituisce criterio di preferenza per la corresponsione degli incentivi previsti dal programma di riordino territoriale ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale n. 21 del 2012.</p> <p>4. Gli atti di coordinamento tecnico definiscono, tra l'altro:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>il modello unico regionale della richiesta di permesso, della SCIA, e di ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;</li> <li>l'elenco della documentazione da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA, alla comunicazione di fine dei lavori</li> </ol>

<p>forfettaria dovuta per il rilascio della valutazione preventiva di cui all'articolo 21;</p> <p>e) le modalità di definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo dopo la fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 23;</p> <p>f) i requisiti edilizi igienico sanitari degli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute;</p> <p>g) la classificazione uniforme delle destinazioni d'uso utilizzabili dagli strumenti urbanistici comunali;</p> <p>h) i criteri per l'applicazione omogenea della classificazione degli interventi edilizi.</p> <p>5. In particolare, l'atto di coordinamento tecnico inerente l'elenco dei documenti da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA deve prevedere:</p> <p>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;</p> <p>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'articolo 9, comma 3;</p> <p>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.</p>	<p>e ad ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;</p> <p>c) l'elenco dei progetti particolarmente complessi che comportano il raddoppio dei tempi istruttori, ai sensi dell'articolo 18, comma 9;</p> <p>d) i criteri generali per la determinazione della somma forfettaria dovuta per il rilascio della valutazione preventiva di cui all'articolo 21;</p> <p>e) le modalità di definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo dopo la fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 23;</p> <p>f) i requisiti edilizi igienico sanitari degli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute;</p> <p>g) la classificazione uniforme delle destinazioni d'uso utilizzabili dagli strumenti urbanistici comunali;</p> <p>h) i criteri per l'applicazione omogenea della classificazione degli interventi edilizi.</p> <p>5. In particolare, l'atto di coordinamento tecnico inerente l'elenco dei documenti da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA deve prevedere:</p> <p>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;</p> <p>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'articolo 9, comma 3;</p> <p>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.</p>
---	--

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

<b>Articolo 13: Interventi soggetti a SCIA</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA gli interventi non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire, tra cui:</p> <p>a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne che non presentino i requisiti di cui all'articolo 7, comma 4;</p> <p>b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive come definite all'articolo 7, comma 1, lettera b), qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004 o gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e comportino modifica della sagoma e degli altri parametri dell'edificio oggetto dell'intervento;</p> <p>c) gli interventi restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo;</p> <p>d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f) dell'Allegato, compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti);</p> <p>e) il mutamento di destinazione d'uso senza opere che comporta aumento del carico urbanistico;</p> <p>f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;</p> <p>g) le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 22;</p> <p>h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in</p>	<p>1. Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA <del>gli interventi non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire, tra cui:</del></p> <p>a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne che non presentino i requisiti di cui all'articolo 7, comma 4, <b>lettera a)</b>;</p> <p>b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive come definite all'articolo 7, comma 1, lettera b), qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004 o gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e comportino modifica della sagoma e degli altri parametri dell'edificio oggetto dell'intervento;</p> <p>c) gli interventi restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo <b>che non presentano i requisiti di cui all'articolo 7, comma 4, lettera a)</b>;</p> <p>d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f) dell'Allegato, compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti);</p> <p>e) il mutamento di destinazione d'uso senza opere che comporta aumento del carico urbanistico;</p> <p>f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;</p> <p>g) le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 22;</p> <p>h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma</p>

<p>materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);</p> <p>i) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato;</p> <p>l) le recinzioni, le cancellate e i muri di cinta;</p> <p>m) gli interventi di nuova costruzione di cui al comma 2;</p> <p>n) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;</p> <p>o) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione.</p> <p>p) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato.</p> <p>2. Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli interventi di nuova costruzione disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, 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.</p> <p>3. Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui al comma 1, lettera b) possono comportare deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati e dai confini stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.</p> <p>4. Gli strumenti urbanistici possono limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. All'interno del centro storico di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000 i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA. Nella pendenza del termine per l'adozione della deliberazione di cui al secondo periodo, non trova applicazione per il predetto centro storico la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.</p>	<p>1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);</p> <p><del>i) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato;</del></p> <p><del>l) le recinzioni, le cancellate e i muri di cinta;</del></p> <p><del>m) gli interventi di nuova costruzione di cui al comma 2;</del></p> <p><del>n) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;</del></p> <p><del>e) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione.</del></p> <p><del>p) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato.</del></p> <p>2. Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli interventi di nuova costruzione disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, 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.</p> <p>3. Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui al comma 1, lettera b) possono comportare deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati e dai confini stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.</p> <p>4. Gli strumenti urbanistici possono limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. All'interno del centro storico di cui all'articolo A-7 dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000 i Comuni individuano con propria deliberazione, da adottare entro il 31 dicembre 2013 e da aggiornare con cadenza almeno triennale, le aree nelle quali non è ammessa la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e quelle nelle quali i lavori di ristrutturazione edilizia non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA. Nella pendenza del termine per l'adozione della deliberazione di cui al secondo periodo, non trova applicazione per il predetto centro storico la ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma.</p>
--	--

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

Le modifiche, di cui alle lettere b) c) e), specificano che gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo e le opere pertinenziali (non qualificabili come nuove costruzioni) siano soggetti a SCIA qualora interessino le parti strutturali della costruzione e, con riguardo al restauro, comportino modifica della destinazione d'uso. L'ultima modifica (lettera e) è conseguente al passaggio di una serie di interventi dalla SCIA alla CIL, in quanto le lettere eliminate corrispondono alle opere confluite nell'art. 7.

<b>Articolo 14: Disciplina della SCIA</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. La SCIA è presentata al Comune dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12, 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:</p> <p>a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 13;</p> <p>b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21, ove acquisita.</p> <p>2. La SCIA è corredata altresì dalle autorizzazioni e dagli atti di assenso, comunque denominati, o dalle autocertificazioni,</p>	<p>1. La SCIA è presentata al Comune dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12, 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:</p> <p>a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 13;</p> <p>b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21, ove acquisita.</p> <p>2. La SCIA è corredata altresì dalle autorizzazioni e dagli atti di assenso, comunque denominati, o dalle autocertificazioni,</p>

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

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

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

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

5. Entro i trenta giorni successivi 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'articolo 9, comma 3, che possono essere superate attraverso la modifica conformativa del progetto, lo Sportello unico ordina agli interessati di predisporre apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente tale termine, lo Sportello unico assume i provvedimenti di cui al comma 7.

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

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

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

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

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

**2-bis. Se la SCIA comprende altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche necessarie per l'inizio dei lavori, l'interessato presenta un'unica SCIA che, a seguito della verifica di completezza di cui al comma 4, viene trasmessa dallo Sportello unico alle altre amministrazioni interessate al fine del controllo, per quanto di competenza, della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per eseguire l'intervento edilizio, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, primo periodo.**

**Almeno cinque giorni prima della scadenza del termine di cui al comma 5 del presente articolo, le amministrazioni interessate possono presentare allo Sportello unico proposte motivate per l'adozione dei provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 del presente articolo.**

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

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

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

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

5. Entro i trenta giorni successivi 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'articolo 9, comma 3, che possono essere superate attraverso la modifica conformativa del progetto, lo Sportello unico ordina agli interessati di predisporre apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a sessanta giorni, **disponendo la sospensione dei lavori per le parti interessate dalla conformazione del progetto.** Decorso inutilmente tale termine, lo Sportello unico assume i provvedimenti di cui al comma 7.

9. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico adotta motivati provvedimenti di divieto di

<p>legge n. 241 del 1990.</p> <p>13. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, dalla legge regionale n. 23 del 2004 e dalla legislazione di settore, in tutti i casi in cui lo Sportello unico accerti la violazione della disciplina dell'attività edilizia.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>11. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico segnala altresì agli interessati le eventuali carenze progettuali circa le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici e degli impianti che risultino preclusive <del>al fine del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità della presentazione della segnalazione certificata di agibilità.</del></p> <p><del>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.</del></p> <p>12. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi, di cui ai commi 8, 9 e 10, sono assunti in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990.</p> <p>13. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, dalla legge regionale n. 23 del 2004 e dalla legislazione di settore, in tutti i casi in cui lo Sportello unico accerti la violazione della disciplina dell'attività edilizia.</p>
---	---

L'art. 14 del progetto reca modifiche all'art. 14 della L.R. n. 15 relativo alla disciplina della SCIA. Le modifiche, contenute al comma 1, sono attinenti al nuovo art. 19 bis della L. n. 241 del 1990, con il quale è stato introdotto il nuovo istituto della concentrazione procedimentale, in base al quale, qualora per lo svolgimento di un intervento edilizio subordinato a SCIA siano necessari anche atti di assenso di competenza di altre amministrazioni oppure segnalazioni, comunicazioni, asseverazioni, ecc., lo Sportello Unico dell'Edilizia, entro 5 giorni dal ricevimento della SCIA verifica la completezza documentale della stessa e convoca una conferenza di servizi per acquisire gli atti di assenso; oppure, nel secondo caso, trasmette alle amministrazioni competenti le diverse segnalazioni, comunicazioni, ecc. ai fini dell'esercizio del loro controllo. Il comma 2 riguarda la possibilità per lo sportello unico di richiedere all'interessato di modificare la progettazione allegata alla SCIA per rendere conforme l'opera alla normativa vigente. Tale richiesta comporta l'ordine di sospendere i lavori limitatamente a quelle parti oggetto di modifica. Il comma 3 contiene una norma di coordinamento tecnico. Il comma 4 contiene un rinvio all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, che ha fissato il termine massimo di 18 mesi per rimuovere gli effetti della SCIA, d'ufficio o su richiesta dei terzi (termine che è stato introdotto con la legge Madia n. 124 del 2015 per stabilire un equilibrio tra il rispetto della legalità e la stabilità dei rapporti giuridici). Dopo il decorso di 30 giorni dalla presentazione della SCIA entro il quale lo sportello può assumere i provvedimenti che vietano la prosecuzione dell'attività in via ordinaria, la PA può emanare successivamente i medesimi provvedimenti nei casi in cui il titolo edilizio si sia formato in violazione della disciplina vigente. Il provvedimento può intervenire entro il tempo di 18 mesi, se sussistono ragioni di interesse pubblico alla rimozione degli effetti della SCIA e tenendo conto degli interessi dei destinatari del provvedimento e dei controinteressati. Naturalmente, per dare efficacia alla nuova disposizione, sarà necessaria l'emanazione di un quarto adeguamento della modulistica edilizia regionale unificata, che abbia ad oggetto i modelli di SCIA e di asseverazione della medesima.

<b>Articolo 15: SCIA con inizio dei lavori differito</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Nella SCIA l'interessato può dichiarare che i lavori non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo, di cui all'articolo 14, commi da 4 a 8, ovvero può indicare una data successiva di inizio lavori, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA.</p> <p>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</p>	<p><del>1. Nella SCIA l'interessato può dichiarare che i lavori non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo, di cui all'articolo 14, commi da 4 a 8, ovvero può indicare una data successiva di inizio lavori, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA.</del></p> <p>1. Nella SCIA l'interessato può dichiarare che i lavori non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo, di cui all'articolo 14, commi da 4 a 10, ovvero può</p>

<p>realizzazione dell'intervento siano acquisiti dallo Sportello unico ai sensi dell'articolo 4, comma 5. In tale caso, i trenta giorni per il controllo di cui all'articolo 14, comma 5, decorrono dal momento in cui lo Sportello unico acquisisce tutti gli atti di assenso necessari.</p> <p>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.</p>	<p><b>indicare una data successiva di inizio lavori, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA. In tale caso la SCIA è efficace dalla data ivi indicata</b></p> <p>2. Qualora nella SCIA sia dichiarato il differimento dell'inizio dei lavori, l'interessato può chiedere che le autorizzazioni e gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento siano acquisiti dallo Sportello unico ai sensi dell'articolo 4, comma 5. In tale caso, i trenta giorni per il controllo di cui all'articolo 14, comma 5, decorrono dal momento in cui lo Sportello unico acquisisce tutti gli atti di assenso necessari.</p> <p><del>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.</del></p> <p><b>3. La SCIA subordinata all'acquisizione di atti di assenso, comunque denominati, o all'esecuzione di verifiche preventive è efficace dalla data di positiva conclusione della conferenza di servizi, ai sensi del comma 2-ter dell'art. 14.</b></p>
---	--

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

<b>Articolo 16: Validità della SCIA</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti di cui all'articolo 14, commi 1 e 2, e dalla comunicazione di regolare deposito della documentazione di cui al comma 4, lettera b), del medesimo articolo, ove rilasciata. L'interessato può motivatamente richiedere allo Sportello unico la certificazione della mancata assunzione dei provvedimenti di cui all'articolo 14, commi 7 e 8, entro il termine di trenta giorni per lo svolgimento del controllo sulla SCIA presentata.</p> <p>4. Gli estremi della SCIA sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti di cui all'articolo 14, commi 1 e 2, e dalla comunicazione di regolare deposito della documentazione di cui al comma 4, lettera b), del medesimo articolo, ove rilasciata. L'interessato può motivatamente richiedere allo Sportello unico la certificazione della mancata assunzione dei provvedimenti di cui all'articolo 14, <b>commi 7 e 8</b> <del>commi da 7 a 10</del>, entro il termine di trenta giorni per lo svolgimento del controllo sulla SCIA presentata.</p> <p>4. Gli estremi della SCIA sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere.</p>

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

<b>Articolo 17: Interventi soggetti a permesso di costruire</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Sono subordinati a permesso di costruire:</p> <p>a) gli interventi di nuova costruzione con esclusione di quelli soggetti a SCIA, di cui all'articolo 13, lettera m);</p> <p>b) gli interventi di ripristino tipologico;</p> <p>c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.</p>	<p>1. Sono subordinati a permesso di costruire:</p> <p>a) gli interventi di nuova costruzione con esclusione di quelli soggetti a SCIA, di cui all'articolo 13, lettera m);</p> <p><del>b) gli interventi di ripristino tipologico;</del></p> <p>c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.</p>

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

<b>Articolo 18: Procedimento per il rilascio del permesso di costruire</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. La domanda per il rilascio del permesso, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per</p>	<p>1. La domanda per il rilascio del permesso, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per</p>



<p>l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:</p> <p>a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 17;</p> <p>b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21, ove acquisita.</p> <p>2. Nella domanda per il rilascio del permesso di costruire è elencata la documentazione progettuale che il richiedente si riserva di presentare prima dell'inizio lavori o alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c).</p> <p>3. L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa.</p> <p>4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento di cui all'articolo 9, comma 5. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'articolo 6, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.</p> <p>5. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'articolo 6, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.</p> <p>6. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.</p> <p>7. Se entro il termine di cui al comma 4 non sono intervenute le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato su un motivo assolutamente preclusivo dell'intervento, il responsabile dello Sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6 bis, della legge n. 241 del 1990. La determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge n. 241 del 1990, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.</p> <p>8. Fuori dai casi di convocazione della conferenza di servizi, il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4. Tale termine è fissato in trenta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10 bis della legge n. 241 del 1990. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.</p> <p>9. Il termine di cui al comma 4 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 4 lettera c). Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato per i Comuni con più di 100 mila abitanti nonché per i progetti particolarmente complessi individuati dal RUE.</p> <p>10. Decorso inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, di cui al comma 8, la domanda di rilascio</p>	<p>l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:</p> <p>a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 17;</p> <p>b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21, ove acquisita.</p> <p>2. Nella domanda per il rilascio del permesso di costruire è elencata la documentazione progettuale che il richiedente si riserva di presentare prima dell'inizio lavori o alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c).</p> <p>3. L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa.</p> <p>4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali <del>e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento di cui all'articolo 9, comma 5.</del> Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'articolo 6, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.</p> <p>5. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'articolo 6, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.</p> <p>6. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.</p> <p><del>7. Se entro il termine di cui al comma 4 non sono intervenute le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato su un motivo assolutamente preclusivo dell'intervento, il responsabile dello Sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6 bis, della legge n. 241 del 1990. La determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge n. 241 del 1990, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.</del></p> <p><b>7. Se per il rilascio del permesso è necessaria l'acquisizione di atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi, di cui all'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. Se per il rilascio del permesso sono necessarie SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, il responsabile del procedimento provvede alla trasmissione della relativa documentazione alle amministrazioni interessate al fine di consentire il controllo sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'attività, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, primo periodo.</b></p> <p>8. Fuori dai casi di convocazione della conferenza di servizi, il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4. Tale termine è fissato in trenta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10 bis della legge n. 241 del 1990. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico</p>
--	---

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>12. Fatti salvi i casi di cui all'articolo 9, comma 6, l'efficacia del permesso di costruire è altresì sospesa nei casi previsti dall'articolo 12 della legge regionale 26 novembre 2010, n. 11 (Disposizioni per la promozione della legalità e della semplificazione nel settore edile e delle costruzioni a committenza pubblica e privata).</p>	<p>mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.</p> <p>9. Il termine di cui al comma 4 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 4 lettera c). <del>Fine 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.</del> <b>Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><del>12. Fatti salvi i casi di cui all'articolo 9, comma 6, l'efficacia del permesso di costruire è altresì sospesa nei casi previsti dall'articolo 12 della legge regionale 26 novembre 2010, n. 11 (Disposizioni per la promozione della legalità e della semplificazione nel settore edile e delle costruzioni a committenza pubblica e privata).</del></p>
---	---

L'art. 18 del progetto reca modifiche all'art. 18 della L.R. n. 15 relativo al procedimento per il rilascio del permesso di costruire. Il comma 1 recepisce le innovazioni della legge n. 241 del 1990 che richiedono alla PA la convocazione della conferenza di servizi ogni qual volta occorra acquisire atti di assenso di altre amministrazioni. Il comma 2 rappresenta un coordinamento con l'art. 19 bis della legge n. 241 del 1990 che, come già detto in precedenza, ha introdotto l'istituto della concentrazione dei regimi amministrativi. Il comma 3 elimina la possibilità del raddoppio dei termini per il rilascio del permesso di costruire nei comuni con più di 100 mila abitanti; resta dunque per tutti i comuni la facoltà del raddoppio del termine per interventi complessi, come previsto anche dall'art. 20, comma 7, del DPR 380 del 2001, previa risoluzione motivata del responsabile del procedimento. Il comma 4 abroga il comma 12 dell'art. 18 della L.R. n. 15, relativo alla sospensione dell'efficacia dei permessi di costruire in attesa della comunicazione antimafia, il cui contenuto è confluito nel nuovo comma 6 dell'art. 9 della L.R. n. 15, essendo riferito a tutti i titoli abilitativi edilizi (cioè sia al permesso di costruire che alla SCIA). Le modifiche introdotte in relazione al PdC non sembrano avere effetti sulla vigente modulistica edilizia regionale unificata.

<b>Articolo 20: Permesso di costruire in deroga</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>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.</p> <p>2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.</p> <p>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'articolo 7-ter della legge regionale 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015).</p>	<p>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.</p> <p>2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.</p> <p><b>2 bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree produttive dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.</b></p> <p>3. Ai fini del presente articolo, si considerano di interesse pubblico gli interventi di <b>riuso e di rigenerazione urbana nonché, in via transitoria, gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente</b>, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7-ter della legge regionale 20 del 2000 e all'articolo 39 della</p>

legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015).

L'art. 19 del progetto reca modifiche all'articolo 20 della L.R. n. 15 sul permesso di costruire in deroga, per integrarlo con la possibilità di autorizzare la ristrutturazione di edifici, tra cui quelli produttivi dismessi, anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesti l'interesse pubblico, e purché il mutamento d'uso non comporti aumento della superficie coperta originaria. Il comma 2 inserisce un adeguamento ai principi della nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio. Sul PdC in deroga si veda la DTO n. 3/2017. L'introduzione del comma 2-bis tiene conto di quanto stabilito dall'art. 14, comma 1-bis, del TUE, introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera e), legge n. 164 del 2014. Tuttavia non viene riportato, alla fine, il seguente testo, presente invece nel TUE: "*fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni*"<sup>12</sup>.

### **Articolo 22: Varianti in corso d'opera**

<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA, ad esclusione delle seguenti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo:</p> <p>a) la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;</p> <p>b) la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;</p> <p>c) la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.</p> <p>2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo aver adempiuto alle eventuali procedure abilitative prescritte dalle norme per la riduzione del rischio sismico, dalle norme sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative settoriali.</p> <p>3. La SCIA di cui al comma 1 può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie e contestualmente alla comunicazione di fine lavori.</p> <p>4. La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.</p> <p>5. La SCIA per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.</p>	<p><del>1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA, ad esclusione delle seguenti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo:</del></p> <p><del>a) la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;</del></p> <p><del>b) la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;</del></p> <p><del>c) la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.</del></p> <p><b>1. Sono realizzate con SCIA le varianti al titolo abilitativo che non costituiscono variazione essenziale ai sensi dell'articolo 14 bis della L.R. n. 23 del 2004.</b></p> <p>2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo aver adempiuto alle eventuali procedure abilitative prescritte dalle norme per la riduzione del rischio sismico, dalle norme sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative settoriali.</p> <p>3. La SCIA di cui al comma 1 può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie e contestualmente alla comunicazione di fine lavori.</p> <p>4. La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.</p> <p>5. La SCIA per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.</p>

L'art. 20 del progetto reca modifiche all'art. 22 della L.R. n. 15 relativo alle varianti in corso d'opera, il cui ambito è stato limitato per effetto del D.L. n. 133/2014. In particolare, possono essere eseguite nel corso dei lavori modifiche al progetto che siano contenute nei limiti dimensionali stabiliti per le variazioni essenziali, individuate all'art. 14-bis della L.R. 23 del 2004.

L'art. 14-bis della L.R. n. 23/2004, come aggiunto dall'art. 41 L.R. 30 luglio 2013, n. 15, e poi modificato dalla proposta di nuova legge regionale edilizia è il seguente:

*1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario:*

*a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;*

<sup>12</sup> 2. Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

- 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 metri cubi, con esclusione di quelli che riguardano 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 metri quadrati;
  - 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'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo.
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 con atto di coordinamento tecnico.

<b>Articolo 23: Segnalazione certificata di agibilità</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>Art. 23 - Certificato di conformità edilizia e di agibilità</p> <p>1. Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a).</p> <p>2. L'interessato trasmette allo Sportello unico, entro quindici giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la comunicazione di fine dei lavori corredata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità;</li> <li>b) dalla dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, ad esclusione dei requisiti e condizioni il cui rispetto è attestato dalle certificazioni di cui alla lettera c);</li> <li>c) dal certificato di collaudo statico, dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e da ogni altra dichiarazione di conformità comunque denominata, richiesti dalla legge per l'intervento edilizio realizzato;</li> <li>d) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, presentata dal richiedente;</li> <li>e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'articolo 22;</li> <li>f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c).</li> </ul> <p>3. La Giunta regionale, con atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, individua i contenuti dell'asseverazione di cui al comma 2, lettera b), e la documentazione da allegare alla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, allo scopo di assicurare la semplificazione del procedimento per il rilascio dello stesso e l'uniforme applicazione della relativa disciplina.</p> <p>4. Lo Sportello unico, rilevata l'incompletezza formale della documentazione presentata, entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della domanda, richiede agli interessati, per una sola volta, la documentazione integrativa non a disposizione dell'amministrazione comunale. La richiesta interrompe il termine per il rilascio del certificato di cui al comma 10, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. La segnalazione certificata di agibilità è presentata per gli interventi edilizi abilitati con SCIA e con permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a). La segnalazione certificata di agibilità è presentata altresì per gli interventi edilizi eseguiti con CIL nei casi di variazione del numero o della superficie delle unità immobiliari. La stessa segnalazione è facoltativamente presentata dagli interessati nei restanti casi di opere eseguite con CIL e nei casi di titolo in sanatoria.</li> <li>2. La segnalazione certificata di agibilità può altresì essere presentata, anche in assenza di lavori, per gli immobili privi di agibilità che presentano i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata.</li> <li>3. L'interessato presenta allo Sportello unico, entro quindici giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità corredata: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) dalla comunicazione di fine dei lavori;</li> <li>b) dalla dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, ad esclusione dei requisiti e condizioni il cui rispetto è attestato dalle certificazioni di cui alla lettera c);</li> <li>c) dal certificato di collaudo statico o dal certificato di rispondenza di cui all'articolo 19 della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico), dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e da ogni altra dichiarazione di conformità comunque denominata, richiesti dalla legge per l'intervento edilizio realizzato;</li> <li>d) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile presentata dal richiedente, quando prevista;</li> <li>e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'articolo 22;</li> <li>f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c).</li> </ul> </li> <li>4. La Giunta regionale, con la modulistica edilizia unificata, individua i contenuti dell'asseverazione di cui al comma 3,</li> </ul>

<p>5. La completa presentazione della documentazione di cui al comma 2 ovvero l'avvenuta completa integrazione della documentazione richiesta ai sensi del comma 4 consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi del comma 11, secondo periodo.</p> <p>6. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, sono sottoposte a controllo sistematico le opere realizzate in attuazione di:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>interventi di nuova edificazione;</li> <li>interventi di ristrutturazione urbanistica;</li> <li>interventi di ristrutturazione edilizia;</li> <li>interventi edilizi per i quali siano state attuate varianti in corso d'opera che presentino i requisiti di cui all'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004.</li> </ol> <p>7. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento a campione dei controlli di cui al comma 6, comunque in una quota non inferiore al 25 per cento degli stessi, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo di tutte le opere realizzate.</p> <p>8. Fuori dai casi di cui al comma 6, almeno il 25 per cento dei restanti interventi edilizi è soggetto a controllo a campione.</p> <p>9. Entro venti giorni dalla presentazione della domanda ovvero della documentazione integrativa richiesta ai sensi del comma 4, lo Sportello unico comunica agli interessati che le opere da loro realizzate sono sottoposte a controllo a campione ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità. In assenza della tempestiva comunicazione della sottoposizione del controllo a campione, il certificato di conformità edilizia e agibilità si intende rilasciato secondo la documentazione presentata ai sensi del comma 2.</p> <p>10. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta, fatta salva l'interruzione di cui al comma 4, secondo periodo. Entro tale termine il responsabile del procedimento, previa ispezione dell'edificio, controlla:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;</li> <li>che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 22;</li> <li>la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;</li> <li>la correttezza della classificazione catastale richiesta, dando atto nel certificato di conformità edilizia e di agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle entrate delle incoerenze riscontrate.</li> </ol> <p>11. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 10, lettere a) e b), trovano applicazione le sanzioni di cui alla legge regionale n. 23 del 2004, per le opere realizzate in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo o in variazione essenziale allo stesso. Ove lo Sportello unico rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 10, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata, entro il termine di sessanta giorni. Trascorso tale termine trova applicazione la sanzione di cui all'articolo 26, comma 2, della presente legge.</p> <p>12. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, sulla domanda si intende formato il silenzio-assenso, secondo la documentazione presentata ai sensi del comma 2.</p> <p>13. La conformità edilizia e l'agibilità, comunque certificata ai sensi del presente articolo, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.</p>	<p>lettera b), e la documentazione da allegare alla segnalazione certificata di agibilità, allo scopo di semplificare e uniformare l'attività di verifica della completezza documentale.</p> <p>5. Lo Sportello unico, rilevata l'incompletezza formale della documentazione presentata, richiede agli interessati, per una sola volta, la documentazione integrativa non a disposizione dell'amministrazione comunale. La richiesta sospende il termine di trenta giorni per il controllo della segnalazione, il quale riprende a decorrere per il periodo residuo dal ricevimento degli atti.</p> <p>6. L'utilizzo dell'immobile è consentito dalla data di presentazione della segnalazione, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di controllo della segnalazione di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi del comma 11, secondo periodo.</p> <p>7. Sono sottoposti a controllo sistematico:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>gli interventi di nuova costruzione;</li> <li>gli interventi di ristrutturazione urbanistica;</li> <li>gli interventi di ristrutturazione edilizia.</li> </ol> <p>8. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento a campione dei controlli di cui al comma 7, comunque in una quota non inferiore al 25 per cento degli stessi, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo di tutte le opere realizzate.</p> <p>9. Fuori dai casi di cui al comma 7, almeno il 25 per cento dei restanti interventi edilizi, indicati ai commi 1 e 2, è soggetto a controllo a campione.</p> <p>10. I controlli sistematici e a campione sono effettuati entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della segnalazione. Entro tale termine il responsabile del procedimento, previa ispezione dell'edificio, controlla:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;</li> <li>che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 22, o alla CIL, come integrata dalla comunicazione di fine lavori;</li> <li>la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;</li> <li>la correttezza della classificazione catastale richiesta, verificando la coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate e segnalando all'Agenzia delle entrate le eventuali incoerenze riscontrate.</li> </ol> <p>11. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 10, lettere a) e b), trovano applicazione le sanzioni di cui alla legge regionale n. 23 del 2004, per le opere realizzate in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo o in variazione essenziale allo stesso. Ove lo Sportello unico rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 10, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata, entro il termine di sessanta giorni. Trascorso tale termine trova applicazione la sanzione di cui all'articolo 26, comma 2, della presente legge.</p> <p>12. La presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.</p>
---	--

L'art. 21 del progetto sostituisce interamente l'art. 23 della L.R. n. 15 sull'agibilità per adeguarlo alla disciplina recentemente introdotta col D.Lgs. n. 222/2016, che la sottopone al regime giuridico della segnalazione certificata. Il nuovo articolo prevede la presentazione della segnalazione certificata di agibilità alla conclusione degli interventi edilizi eseguiti con SCIA, permesso di costruire ed anche a seguito di lavori eseguiti con CIL, qualora abbiano modificato la superficie e il numero delle unità immobiliari. La segnalazione di agibilità è dovuta anche per le opere private approvate con l'accordo di programma. E' consentita la segnalazione certificata di agibilità anche in assenza di lavori relativamente ad immobili che ne siano privi. Non si tratta di una novità, in quanto la modulistica regionale edilizia unificata, al modulo relativo alla richiesta di CCEA, già prevede tale (ovvia) possibilità. La segnalazione certificata di agibilità è presentata entro 15 giorni successivi alla fine dei lavori e in ogni caso entro la scadenza del titolo edilizio o della CIL che ha abilitato l'intervento. Sono elencati i documenti da allegare alla segnalazione che sono stati specificati nei modelli 5 (modulo richiesta CCEA) e 6 (modulo asseverazione CCEA) facenti parte della modulistica edilizia unificata. Naturalmente, anche e soprattutto nel caso dell'agibilità, sarà necessario un quarto adeguamento alla modulistica unificata regionale, come per altro espressamente indicato al comma 4. A seguito della presentazione della segnalazione certificata l'interessato può utilizzare immediatamente l'immobile (come avviene già ora con la presentazione completa della richiesta di CCEA). Lo sportello Unico svolge il controllo sulla segnalazione entro 30 giorni successivi alla presentazione. Durante detto periodo può chiedere la documentazione mancante (con sospensione del termine che riprende a decorrere per il tempo residuo dal giorno del ricevimento degli atti richiesti) e può altresì chiedere la conformazione delle opere che risultino eseguite in difformità dalla normativa tecnica sulla sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti ed eliminazione delle barriere architettoniche. Sono confermati gli attuali criteri per effettuare il controllo delle opere: sistematico per gli interventi più rilevanti (nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica ed edilizia) e il controllo a campione (nella quota minima del 25%) per le restanti opere anche quelle realizzate con CIL. E' consentito ai Comuni di effettuare per tutte le opere il controllo a campione, se motivato da ragioni organizzative e di carenza di personale. A questo proposito si ricorda come, a seguito della DTO n. 4/2016, il controllo formale e sostanziale sulle richieste di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità viene effettuato dallo Sportello Unico dell'Edilizia sistematicamente su tutte le pratiche. Il tempo per verificare le opere realizzate è fissato in 30 giorni entro i quali lo sportello verifica la conformità dell'opera al titolo originario, come eventualmente modificato con SCIA presentata alla fine lavori per regolarizzare le varianti in corso d'opera. In caso di esito negativo lo sportello deve avviare i procedimenti sanzionatori previsti dalla L.R. 23 del 2004. Nello stesso periodo di 30 giorni lo sportello verifica la conformità delle opere alla normativa tecnica ed in caso di esito negativo ordina all'interessato di conformare le opere entro 60 giorni, pena la sanzione prevista dall'art. 26, comma 2, per la mancata richiesta di agibilità. Lo sportello verifica infine che la richiesta di classificazione catastale sia corretta rispetto a quanto contenuto nei titoli abilitativi o nella CIL e segnala le eventuali discordanze all'Agenzia delle Entrate. Quest'ultima disposizione è del tutto criptica e riconferma quasi letteralmente la previsione già esistente nel testo vigente. Non si comprende infatti come lo SUE possa verificare "che la richiesta di classificazione catastale sia corretta rispetto a quanto contenuto nei titoli abilitativi o nella CIL" (dove? - rispetto a quale dato contenuto nel PdC, SCIA o CIL?). Il legislatore regionale ha per l'occasione buona per cassarla. Viene soltanto eliminato l'obbligo di dare atto espressamente, da parte dello SUE, nel certificato di conformità edilizia e di agibilità, della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate. Non si comprende quali competenze possa avere lo SUE circa la verifica che le opere edilizie realizzate siano in grado o meno di far variare la categoria, e soprattutto la classe catastale dell'unità immobiliare.

<b>Articolo 25: Agibilità parziale</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto:</p> <p>a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;</p> <p>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.</p> <p>2. Nel caso di richiesta di agibilità parziale, la comunicazione di fine lavori individua specificamente le opere edilizie richiamate dalle lettere a) e b) del comma 1, trovando applicazione per ogni altro profilo il procedimento di cui all'articolo 23.</p>	<p>1. <del>Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto:</del>  <b>La segnalazione certificata di agibilità parziale può essere presentata:</b></p> <p>a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;</p> <p>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.</p> <p>2. Nel caso di <b>richiesta segnalazione</b> di agibilità parziale, la comunicazione di fine lavori individua specificamente le opere edilizie richiamate dalle lettere a) e b) del comma 1, trovando applicazione per ogni altro profilo <del>il procedimento di cui all'articolo 23</del> <b>l'articolo 23.</b></p>

L'articolo 22 del progetto contiene solo modifiche di coordinamento normativo.

**Articolo 26: Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità**

Testo vigente	Nuovo testo (coordinato)
<p>1. La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.</p> <p>2. Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della domanda di conformità edilizia e agibilità.</p>	<p>1. La tardiva <del>richiesta del certificato di conformità edilizia e presentazione della segnalazione certificata</del> di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.</p> <p>2. Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della <del>domanda di conformità edilizia e</del> <b>segnalazione certificata</b> di agibilità.</p>

L'articolo 23 del progetto contiene solo modifiche di coordinamento normativo.

**Articolo 30: Oneri di urbanizzazione**

Testo vigente	Nuovo testo (coordinato)
<p>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:</p> <p>a) un aumento delle superfici utili degli edifici;</p> <p>b) un mutamento della destinazione d'uso degli immobili nei casi previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 28;</p> <p>c) un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g).</p> <p>2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'articolo 15, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.</p> <p>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 subprovinciali, ai sensi degli articoli 13 e A-4 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ed in relazione:</p> <p>a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;</p> <p>b) alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;</p> <p>c) ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;</p> <p>d) alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dall'articolo A-24 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 ovvero stabilite dai piani territoriali di coordinamento provinciali.</p> <p>4. Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche ai sensi del comma 3 continuano a trovare applicazione le deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 (Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10) e n. 850 (Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10).</p>	<p>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:</p> <p>a) un aumento delle superfici utili degli edifici;</p> <p>b) un mutamento della destinazione d'uso degli immobili nei casi previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 28;</p> <p>c) <del>un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g);</del></p> <p><b>c) un aumento delle unità immobiliari non rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria, di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato alla presente legge.</b></p> <p><del>2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'articolo 15, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.</del></p> <p><del>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 subprovinciali, ai sensi degli articoli 13 e A-4 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ed in relazione:</del></p> <p><del>a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;</del></p> <p><del>b) alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;</del></p> <p><del>c) ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;</del></p> <p><del>d) alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dall'articolo A-24 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 ovvero stabilite dai piani territoriali di coordinamento provinciali.</del></p> <p><b>3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche. Le tabelle sono articolate in relazione:</b></p> <p><b>a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;</b></p> <p><b>b) alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;</b></p> <p><b>c) ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;</b></p> <p><b>d) alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dalla legge regionale ovvero stabilite dai piani urbanistici generali;</b></p> <p><b>e) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'Allegato, lettera f), primo, secondo e terzo periodo, anziché quelli di nuova costruzione;</b></p> <p><b>f) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, denominato contributo straordinario, è regolato dalla disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.</b></p>

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

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

L'art. 24 del progetto modifica l'art. 30 della L.R. 15 al fine di precisare nel comma 1 che l'aumento di unità immobiliari comporta incremento del carico urbanistico e l'obbligo di versare gli oneri di urbanizzazione, tranne i casi di aumento di unità immobiliari eseguito con opere di manutenzione straordinaria. Il comma 2 sopprime la disposizione relativa alla destinazione dei proventi degli oneri di urbanizzazione, in quanto la stessa previsione è contenuta nella disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio<sup>13</sup>. In proposito val la pena segnalare una significativa novità: nel regime vigente si parlava di destinazione finalizzata dei soli "oneri di urbanizzazione". Oggi invece si parla di "proventi dei titoli abilitativi edilizi", ovvero dell'intero contributo di costruzione, vale a dire oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e costo di costruzione, ovvero non si distingue più tra i due diversi contributi (si veda la DTO n. 23/2015). Nel comma 3 sono adeguati i criteri per definire le tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione alla disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio ed anche alle modifiche apportate al DPR 380 del 2001, che hanno introdotto il contributo straordinario, quale ulteriore quota degli oneri di urbanizzazione. La disciplina sostanziale di tale nuovo onere è contenuta nella citata disciplina regionale concernente l'urbanistica (si veda la DTO n. 8/2017).

Da segnalare quanto stabilito al comma 4 circa la ridefinizione delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione, ovvero il riferimento a quanto stabilito dall'art. 10, della L.R. n. 7/2016:

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

*1. A conferma di quanto disposto dall'articolo 28, comma 4, della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia), dall'articolo 30, comma 4, della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) e dall'articolo 34, comma 3, della legge regionale 16 luglio 2015, n. 9 (Legge comunitaria regionale per il 2015), a causa del perdurare delle difficoltà economiche del settore edilizio ed al fine di favorire la ripresa dell'attività edificatoria, non si procede all'aggiornamento delle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione, di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 850 (Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione, di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 Sito esterno), le quali continuano ad essere applicate con l'incidenza ivi stabilita sino alla ridefinizione della disciplina sul contributo di costruzione che sarà predisposta con la nuova legge regionale in materia di governo del territorio, e comunque non oltre il 31 dicembre 2017".*

Rispetto a questo vi è da osservare come la nuova legge regionale in materia di governo del territorio (progetto di legge approvato con D.G.R. n. 218/2017 – si veda la DTO n. 8/2017), non si occupi affatto della disciplina sul contributo di costruzione. Resta quindi solo il termine massimo fissato nel 31 dicembre 2017.

### **Articolo 31: Costo di costruzione**

<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
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.	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	2. Con lo stesso provvedimento l'Assemblea legislativa

<sup>13</sup> Art. 9, c. 1, lett. g):

g) i proventi dei titoli abilitativi edilizi, delle sanzioni previste dalla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia) e delle monetizzazioni nel territorio urbanizzato delle aree per dotazioni territoriali, di cui alla precedente lettera d), ultimo periodo, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, ad investimenti per la gestione telematica delle funzioni di governo del territorio nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura in ambito urbano.



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

L'art. 25 del progetto modifica l'art. 31 della L.R. 15 relativo al costo di costruzione, limitatamente al comma 4. Viene dettata una nuova formulazione del comma che, nella sostanza, conferma, con un lessico diverso, il principio già contenuto nel testo vigente. Non aiuta a districarsi quanto scritto testualmente nella relazione di accompagnamento del progetto di legge: "per precisare che i comuni hanno la facoltà di stabilire che l'ammontare di tale quota sia inferiore a quella definita per le nuove costruzioni quando le opere di manutenzione straordinaria (sic!)".

<b>Articolo 32: Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Il contributo di costruzione non è dovuto:</p> <p>a) per gli interventi di cui all'articolo 7;</p> <p>b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38), ancorché in quiescenza;</p> <p>c) per gli interventi di cui alle lettere a) e c) del comma 1 dell'articolo 13;</p> <p>d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;</p> <p>e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all' articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989 e all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;</p> <p>f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;</p> <p>g) per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali; con delibera, da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta definisce le fattispecie oggetto della presente disciplina;</p> <p>h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;</p> <p>i) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;</p> <p>l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.</p> <p>2. L'Assemblea legislativa, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli articoli 30 e 31, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in</p>	<p>1. Il contributo di costruzione non è dovuto:</p> <p>a) per gli interventi di cui all'articolo 7;</p> <p>b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38), ancorché in quiescenza;</p> <p><del>e) per gli interventi di cui alle lettere a) e c) del comma 1 dell'articolo 13;</del></p> <p>c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), senza aumento della superficie calpestabile;</p> <p>c-bis) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui all'articolo 13, comma 1, lettera c), senza aumento della superficie calpestabile e senza mutamento della destinazione d'uso che comporti un aumento di carico urbanistico, ai sensi dell'articolo 28, comma 3;</p> <p>d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;</p> <p>e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all' articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989 e all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;</p> <p>f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;</p> <p><del>g) per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali; con delibera, da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta definisce le fattispecie oggetto della presente disciplina;</del></p> <p>g) il frazionamento di unità immobiliari eseguito con opere di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo senza aumento della superficie calpestabile e senza mutamento di destinazione d'uso che comporti un aumento di carico urbanistico, ai sensi dell'articolo 28, comma 3;</p> <p>h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità</p>

<p>locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate, nonché per edifici e loro aree pertinenziali resi totalmente ed immediatamente accessibili, usabili e fruibili tramite l'applicazione della domotica e della teleassistenza.</p> <p>3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'articolo 33.</p> <p>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.</p> <p>5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.</p>	<p>sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;</p> <p>h) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;</p> <p>l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela <b>dell'assetto idrogeologico e dei beni culturali ed ambientali.</b></p> <p>2. L'Assemblea legislativa, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli articoli 30 e 31, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate, nonché per edifici e loro aree pertinenziali resi totalmente ed immediatamente accessibili, usabili e fruibili tramite l'applicazione della domotica e della teleassistenza.</p> <p>3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'articolo 33.</p> <p>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.</p> <p>5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.</p>
--	---

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

<b>ALLEGATO (articolo 9, comma 1)</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>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.</p> <p>e) <del>"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.</del>  <del>Il tipo di intervento prevede:</del>  <del>e.1) il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;</del>  <del>e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;</del>  <del>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.</del></p> <p>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</p>	<p>b) <b>"Interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.</b></p> <p>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 ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per</p>

interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso.

- 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.

l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. ~~Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 comportino mutamenti della destinazione d'uso. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì quelli che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nei centri storici o negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.~~

- g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale, per la sosta ed il soggiorno di turisti.

Le modifiche dell'Allegato contenute nell'art. 27 del progetto sono conseguenti alle definizioni di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione come modificate nel DPR 380 del 2001. Almeno questa è la dichiarata intenzione del legislatore regionale, riportata nella relazione di accompagnamento del progetto di legge. Tuttavia la definizione di ristrutturazione edilizia del progetto di legge non corrisponde affatto a quella riportata all'articolo 3, comma 1, lettera d), del Testo Unico dell'Edilizia, che è invece la seguente:

*"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 o 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.*

L'articolo 3 del TUE è di rango primario legislativo (L). La sentenza della Corte Costituzionale, n. 309, del 21.11.2011, ha ribadito in proposito (proprio sul caso della definizione di RE dettata dalla LR Lombardia n. 12/2005) che la materia del "Governo del territorio" è, ai sensi dell'art. 117 della Costituzione, di "legislazione concorrente", ovvero di competenza regionale ma sulla base di principi fondamentali stabiliti dallo Stato. La Corte Costituzionale afferma come «*debbano essere ricondotte nell'ambito della normativa di principio in materia di governo del territorio, le disposizioni legislative riguardanti i titoli abilitativi per gli interventi edilizi e che a maggior ragione sono principi fondamentali della materia le disposizioni che definiscono le categorie di interventi, perché è in conformità a queste ultime che è disciplinato il regime dei titoli abilitativi, con riguardo al procedimento e agli oneri, nonché agli abusi e alle relative sanzioni, anche penali. Pertanto non è nella potestà legislativa regionale modificare le definizioni degli interventi edilizi stabiliti dalla norma statale. La definizione delle diverse categorie di interventi edilizi spetta, dunque, allo Stato*». Oltretutto la Circolare regionale n. 0442803 del 21.11.2014, sulla entrata in vigore del decreto legge n. 133 del 2014 (c.d. "Sblocca Italia"), convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014, ha affermato la prevalenza delle definizioni statali su quelle regionali. Pertanto non si comprende perché la nuova legge edilizia regionale replichi le definizioni del

TUE, peraltro difformemente, né perché, in tal modo, si continui a duplicare, nella legislazione regionale, quella statale, in palese violazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, sancito dalla stessa Regione Emilia Romagna con la D.G.R. n. 994/2014 e ribadita con la proposta di legge regionale urbanistica. E neppure si comprende come, in occasione della modifica della L.R. n. 15/2013, non si sia colta l'occasione per procedere, una volta per tutte, alla abrogazione dell'Allegato alla stessa L.R. n. 15/2013. Anzi, con l'art. 27, si è provveduto, ancora una volta, a modificare la definizione di ristrutturazione edilizia, ottenendone un testo ancora una volta difforme da quello statale prevalente.

E lo stesso vale per la definizione di nuova costruzione del punto g.5), il quale dovrebbe replicare pedissequamente l'omologo punto e.5), del comma 1, dell'art. 3, del TUE, ma anche in questo caso non è così.

Infatti il testo del TUE è il seguente:

*l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore.<sup>14</sup>*

## L.R. N. 23/2004: LE MODIFICHE ARTICOLO PER ARTICOLO:

La proposta di legge regionale edilizia modifica 7 articoli.

Di seguito si illustrano le modifiche che si propone di introdurre, riportando il nuovo testo, sotto forma di testo coordinato, ed il testo precedente attualmente vigente.

<b>Articolo 12: Lottizzazione abusiva</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.</p> <p>2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.</p> <p>3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.</p> <p>4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo le previsioni del Piano strutturale comunale (PSC) e del Piano operativo comunale (POC) vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte del POC, di strumenti attuativi.</p> <p>4 bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati i</p>	<p>1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.</p> <p>2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.</p> <p>3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.</p> <p><del>4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo le previsioni del Piano strutturale comunale (PSC) e del Piano operativo comunale (POC) vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte del POC, di strumenti attuativi.</del></p> <p><del>4 bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati i</del></p>

<sup>14</sup> Successivamente la Corte Costituzionale, con sentenza 9 giugno - 24 luglio 2015, n. 189, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 41, comma 4, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (*Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia*), convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 9 agosto 2013, n. 98, che ha modificato la lettera e.5), comma 1.

<p>certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 4, 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.</p> <p>5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.</p> <p>6. <i>abrogato da art. 38 L.R. 30 luglio 2013 n. 15.</i></p> <p>7. Nel caso in cui lo Sportello unico per l'edilizia accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio in assenza di previsione urbanistica, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nell'articolo 8, comma 1, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.</p> <p>8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune e lo Sportello unico per l'edilizia deve provvedere alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi a spese del responsabile dell'abuso. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 5, comma 2.</p> <p>9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento dello Sportello unico per l'edilizia.</p> <p>10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del Catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.</p>	<p><del>certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 4, 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.</del></p> <p><b>4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condidenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.</b></p> <p>5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.</p> <p>6. <i>abrogato da art. 38 L.R. 30 luglio 2013 n. 15.</i></p> <p>7. Nel caso in cui lo Sportello unico per l'edilizia accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio in assenza di previsione urbanistica, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nell'articolo 8, comma 1, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.</p> <p>8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune e lo Sportello unico per l'edilizia deve provvedere alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi a spese del responsabile dell'abuso. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 5, comma 2.</p> <p>9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento dello Sportello unico per l'edilizia.</p> <p>10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del Catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.</p>
---	---

L'art. 28 del progetto sostituisce il comma 4 dell'art. 12 della L.R. 23/2004 per coordinarlo al progetto di legge sulla tutela e l'uso del territorio che prevede nuovi strumenti urbanistici comunali (D.G.R. n. 218/2017 – si veda la DTO n. 8/2017).

**Articolo 13: Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali**

<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Gli interventi di nuova costruzione eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo sono quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.</p> <p>2. Lo Sportello unico per l'edilizia, accertata l'esecuzione di interventi in assenza del titolo abilitativo richiesto, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 14 bis, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma 3, nonché le eventuali servitù di passaggio.</p> <p>3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni</p>	<p>1. Gli interventi di nuova costruzione eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo sono quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.</p> <p>2. Lo Sportello unico per l'edilizia, accertata l'esecuzione di interventi in assenza del titolo abilitativo richiesto, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 14 bis, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma 3, nonché le eventuali servitù di passaggio.</p> <p>3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni</p>

<p>dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.</p> <p>4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.</p> <p>5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza dello Sportello unico per l'edilizia a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con interessi urbanistici o ambientali.</p> <p>6. L'acquisizione prevista dal comma 3 non opera per parti di organismi edilizi non dotate di autonoma configurazione fisica e funzionale e nel caso in cui il proprietario dell'immobile non sia corresponsabile del compimento dell'abuso.</p>	<p>dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.</p> <p>4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.</p> <p><b>4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui agli articoli 9 e 10, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali.</b></p> <p><b>4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al Comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.</b></p> <p>5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza dello Sportello unico per l'edilizia a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con interessi urbanistici o ambientali.</p> <p>6. L'acquisizione prevista dal comma 3 non opera per parti di organismi edilizi non dotate di autonoma configurazione fisica e funzionale e nel caso in cui il proprietario dell'immobile non sia corresponsabile del compimento dell'abuso.</p>
---	--

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

Resta tuttavia incomprensibile la formulazione del terzo periodo del nuovo comma 4-bis, il quale è stato approvato senza riportare il seguente periodo, presente invece nel comma 4-bis dell'art. 31 del TUE *"costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente"*.

L'opera di adeguamento alle disposizioni vigenti del TUE tuttavia è incompleta, infatti il progetto di legge si dimentica di aggiornare il comma 5, il cui equivalente è rappresentato dal comma 5 dell'art. 31 del TUE, non riportando, alla fine del comma stesso le parole *"o di rispetto dell'assetto idrogeologico"*, introdotte dall'art. 54, comma 1, lettera h), della Legge n. 221 del 2015).

<b>Articolo 14-bis: Variazioni essenziali</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori:</p> <p>a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;</p> <p>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;</p> <p>c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 metri cubi, 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;</p> <p>d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 metri quadrati;</p> <p>e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;</p> <p>f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari</p>	<p>1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario <b>come integrato dalla SCIA di fine lavori:</b></p> <p>a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;</p> <p>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;</p> <p>c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 metri cubi, 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;</p> <p>d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 metri quadrati;</p> <p>e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;</p> <p>f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari</p>

<p>prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storicoarchitettoniche 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'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo.</p> <p>2. Ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale in materia edilizia, le varianti 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'articolo 9, comma 3, della medesima 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 comma 1, la necessità di acquisire preventivamente i relativi atti abilitativi.</p> <p>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'articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000.</p>	<p>prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storicoarchitettoniche 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'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo.</p> <p><del>2. Ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale in materia edilizia, le varianti 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'articolo 9, comma 3, della medesima 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 comma 1, la necessità di acquisire preventivamente i relativi atti abilitativi.</del></p> <p>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 <del>ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000</del> <b>con atto di coordinamento tecnico.</b></p>
---	--

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

<b>Articolo 16-bis: Sanzioni per interventi di attività edilizia libera</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Nei casi di attività edilizia libera di cui all'articolo 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 258,00 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.</p> <p>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.</p> <p>3. La sanzione pecuniaria di cui al comma 1 trova altresì applicazione in caso di:</p> <p>a) mancata comunicazione della data di inizio dei lavori e di rimozione delle opere dirette a soddisfare esigenze contingenti, di cui all'articolo 7, comma 2, della legge regionale in materia edilizia;</p> <p>b) mancata comunicazione alla struttura comunale competente in materia urbanistica del mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazione fisica di fabbricati già rurali, con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale, di cui all'articolo 7, comma 3, della legge regionale in materia edilizia.</p> <p>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'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000,00 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.</p>	<p>1. Nei casi di attività edilizia libera di cui all'articolo 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 <del>258,00</del> <b>1.000,00</b> euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.</p> <p>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.</p> <p>3. La sanzione pecuniaria di cui al comma 1 trova altresì applicazione in caso di:</p> <p>a) mancata comunicazione della data di inizio dei lavori e di rimozione delle opere dirette a soddisfare esigenze contingenti, di cui all'articolo 7, comma 2, della legge regionale <b>in materia edilizia n. 15 del 2013</b>;</p> <p>b) mancata comunicazione alla struttura comunale competente in materia urbanistica del mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazione fisica di fabbricati già rurali, con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale, di cui all'articolo 7, comma 3, della legge regionale <b>in materia edilizia n. 15 del 2013</b>.</p> <p>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'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000,00 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.</p>

L'art. 31 dell'art. 32 del progetto fissa l'importo della sanzione pari a 1000 euro per lavori eseguiti senza CIL. Viene quindi recepito il comma 5, dell'art. 6-bis del TUE, articolo introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222 del 2016).

<b>Articolo 17: Accertamento di conformità</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA, o</p>	<p>1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA, o</p>

<p>in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una SCIA in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a SCIA, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.</p> <p>2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la SCIA in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.</p> <p>3. Il permesso e la SCIA in sanatoria nei casi previsti dai commi 1 e 2 sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:</p> <p>a) nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero ..., in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro;</p> <p>b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 euro;</p> <p>c) nei restanti casi, di una somma, da 500 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2.</p> <p>4. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere.</p> <p>4 bis. L'accertamento di conformità di cui ai precedenti commi trova applicazione per i lavori realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento secondo quanto disposto dall'articolo 167, commi 4 e 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004. Sulla richiesta del permesso o della SCIA in sanatoria è acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per gli interventi edilizi per i quali il parere è richiesto ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale n. 31 del 2002.</p>	<p>in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una SCIA in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a SCIA, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.</p> <p>2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la SCIA in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.</p> <p>3. Il permesso e la SCIA in sanatoria nei casi previsti dai commi 1 e 2 sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:</p> <p>a) nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero ..., in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro;</p> <p>b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 euro;</p> <p>c) nei restanti casi, di una somma, da <del>500</del> 1.000 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2.</p> <p>4. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere.</p> <p>4 bis. L'accertamento di conformità di cui ai precedenti commi trova applicazione per i lavori realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento secondo quanto disposto dall'articolo 167, commi 4 e 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004. Sulla richiesta del permesso o della SCIA in sanatoria è acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per gli interventi edilizi per i quali il parere è richiesto ai sensi dell'articolo <del>3 della legge regionale n. 31 del 2002</del> <b>6, comma 2, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013.</b> Nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stata apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria, l'accertamento di conformità è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. L'assenso è espresso con le modalità previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004</p>
--	--

Il comma 1 dell'art. 32 del progetto fissa l'importo della sanzione pari a 1000 euro per l'oblazione minima per conseguire la sanatoria di opere edilizie minori (si veda la DTO n. 41/2014). Il comma 2 dell'art. 32 modifica la disciplina dei procedimenti di sanatoria edilizia per immobili interessati dal vincolo paesaggistico, precisando che, qualora il vincolo sia stato apposto dopo la realizzazione delle opere il titolo in sanatoria può essere rilasciato o presentato solo dopo aver acquisito l'assenso da parte delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, con le modalità previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

<b>Articolo 19-bis: Tolleranza</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.</p>	<p>1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro <del>e dimensione</del> delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.</p> <p><b>1-bis. Costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle</b></p>



	<p>finiture degli edifici, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della L.R. n. 15 del 2013, non comportino aumento di volume o di superficie superiori al 2% e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa:</p> <p>a) il minore dimensionamento dell'edificio;</p> <p>b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;</p> <p>c) l'inesatta esecuzione di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;</p> <p>d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.</p> <p>1-ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.</p> <p>1-quater. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1-bis e 1-ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della L.R. n. 15 del 2013.</p>
--	--

L'art. 33 del progetto contiene modifiche all'art. 19 bis della L.R. 23 sulla tolleranza costruttiva (si veda la DTO n. 23/2014). Il comma 1 chiarisce che la tolleranza comprende le variazioni fino al 2% della misura dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, escludendo dalla nozione di tolleranza le altre dimensioni delle unità immobiliari. Il comma 2 inserisce altri tipi di difformità dal progetto autorizzato che costituiscono tolleranza costruttiva, non rappresentando violazioni edilizie, come le irregolarità geometriche di scarsa rilevanza, la diversa collocazione degli impianti e delle opere interne, le modifiche delle finiture eseguite nel corso di interventi abilitati. Tali diversità esecutive sono tollerate a condizione che non pregiudichino l'agibilità, non implicino aumenti di volume o superficie superiori al 2%, non comportino la violazione della normativa edilizia ed urbanistica, della pianificazione urbanistica, della normativa tecnica e dei vincoli territoriali gravanti sull'immobile. Il terzo comma dà applicazione al principio della tutela dell'affidamento dei privati, quando è originato da un comportamento della pubblica amministrazione dal quale l'interessato possa desumere la ragionevole convinzione della regolarità della propria posizione giuridica. Viene quindi previsto che sono da considerare tolleranze costruttive le difformità parziali, eseguite nel corso di lavori regolarmente abilitati, che seppur accertate dal Comune, non siano state contestate come abusive o non siano state considerate preclusive dell'agibilità. La norma evidenzia che, in tali ipotesi, il comune può provvedere all'annullamento dell'atto da cui è derivato tale affidamento, ove ricorrano i presupposti previsti dall'art. 21-nonies della Legge n. 241 del 1990. Queste due ipotesi di tolleranze devono essere dichiarate nei modelli per la presentazione delle pratiche edilizie e rappresentate con appositi elaborati grafici. Occorrerà conseguentemente attendere l'emanazione di un quarto adeguamento alla modulistica edilizia unificata regionale che recepisca le disposizioni di cui al nuovo comma 1-quater. Resta incomprensibile la scelta operata dal legislatore regionale di numerare i commi 1-bis, 1-ter e 1-quater e non, più semplicemente e ragionevolmente, 2, 3 e 4.

<b>Articolo 21: Sanzioni pecuniarie</b>	
<b>Testo vigente</b>	<b>Nuovo testo (coordinato)</b>
<p>1. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge sono riscossi dal Comune e destinati:</p> <p>a) all'anticipazione delle spese per la demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi;</p> <p>b) al finanziamento di programmi locali per la riqualificazione urbana dei nuclei abitativi interessati dall'abusivismo edilizio;</p> <p>c) ad incentivare lo svolgimento dell'attività di controllo, attraverso progetti finalizzati che coinvolgano il personale dipendente;</p> <p>d) allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati</p>	<p>1. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge sono riscossi dal Comune e destinati:</p> <p>a) all'anticipazione delle spese per la demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi;</p> <p>b) al finanziamento di programmi locali per la riqualificazione urbana dei nuclei abitativi interessati dall'abusivismo edilizio;</p> <p>c) ad incentivare lo svolgimento dell'attività di controllo, attraverso progetti finalizzati che coinvolgano il personale dipendente;</p> <p>d) allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati</p>

<p>alla prevenzione degli abusi anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.</p> <p>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.</p> <p>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, salvo i casi in cui i Comuni siano dotati di proprie strutture competenti in materia di stime immobiliari.</p>	<p>alla prevenzione degli abusi anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.</p> <p>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'<del>Agenzia del territorio</del> <b>Agenzia delle entrate</b>, applicando la cifra espressa nel valore minimo.</p> <p>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, salvo i casi in cui i Comuni siano dotati di proprie strutture competenti in materia di stime immobiliari.</p>
---	---

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

Castel San Giovanni, giovedì 4 maggio 2017



Firmato digitalmente da  
**SILVANO GALLERATI**  
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



Aruba PEC



15

<sup>15</sup> Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. SI ATTESTA che, ai sensi dell'art. 23 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 235/2010), la presente copia su supporto analogico dell'originale in formato elettronico, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale in tutte le sue componenti.