

ANCE | ENNA

ANCE | ENNA

G. ORETO
N. SANTORO
**EDILIZIA PRIVATA IN SICILIA
DOPO IL SALVA CASA**

GIANLUCA ORETO
NUNZIO SANTORO

EDILIZIA E
URBANISTICA



EDILIZIA PRIVATA IN SICILIA DOPO IL **SALVA CASA**

GUIDA TECNICO-GIURIDICA E NORMATIVA EDILIZIA
VIGENTE NELLA REGIONE SICILIANA

www.enna.ance.it

ANCE | ENNA



ANCE Enna – Associazione Autonomi Costruttori Edili comprensorio ennese
Piazza Pier Santi Mattarella 65/66 – 94100 Enna (EN) – Tel. 0935 20995
e-mail: info@ance.enna.it – direzione@ance.enna.it
PEC: ance.enna@pec.ance.it



GRAFILL

CONSIGLIO GENERALE 2021/2025

<i>Presidente</i>	BURGARELLO SABRINA
<i>Vice Presidente (Presid. GIE)</i>	TALIO DARIO
<i>Vice Presidente</i>	PALERMO ENNIO
<i>Vice Presidente</i>	LA SPINA GIUSEPPE
<i>Past President</i>	PIRRONE VINCENZO
<i>Consigliere</i>	ATTARDI ANTONIO
<i>Consigliere</i>	AZZOLINA ANTONIO
<i>Consigliere</i>	BATTIATO MARIO
<i>Consigliere</i>	DEBOLE GAETANO
<i>Consigliere</i>	DI DIO RANDAZZO ANGELO
<i>Consigliere</i>	IPSALE SALVATORE



Gianluca Oreto – Nunzio Santoro
EDILIZIA PRIVATA IN SICILIA DOPO IL SALVA CASA
Ed. I (03-2025)

ISBN 13 978-88-277-0486-8
EAN 9 788827 704868

Collana **EDILIZIA E URBANISTICA**



**Licenza d'uso da leggere attentamente
prima di attivare la WebApp o il Software incluso**

Usa un QR Code Reader
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 – 90145 Palermo
Telefono 091/6823069 – Fax 091/6823313 – Internet <http://www.grafill.it> – E-Mail grafill@grafill.it

**CONTATTI
IMMEDIATI**



Pronto GRAFILL
Tel. 091 6823069



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. – Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.

SOMMARIO

INTRODUZIONE	p.	7
– L'applicazione del Salva Casa in Sicilia.....	"	9
– Obiettivo del libro	"	10
PARTE PRIMA		
IL SALVA CASA NELLA REGIONE SICILIANA	"	11
1. RECUPERO SOTTOTETTI	"	12
1.1. Il quadro normativo in Sicilia	"	13
1.2. Requisiti e condizioni per il recupero dei sottotetti in Sicilia	"	13
1.2.1. Requisiti	"	13
1.2.2. Limitazioni	"	14
1.3. Il confronto con la normativa nazionale	"	14
1.4. Giurisprudenza utile sul recupero dei sottotetti	"	15
1.5. Cosa dicono le linee guida del MIT	"	20
1.6. Conclusioni	"	21
2. EDILIZIA LIBERA IN SICILIA: VEP A E PERGOTENDE	"	22
2.1. VePA: le nuove regole per le vetrate panoramiche	"	23
2.2. Pergotende: quando rientrano nell'edilizia libera?	"	25
3. STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL SALVA CASA	"	29
3.1. Stato legittimo e condominio	"	31
3.2. Giurisprudenza utile	"	31
3.3. Cosa dicono le linee guida del MIT sullo stato legittimo	"	32
3.4. Le FAQ sullo stato legittimo	"	34
4. MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO: LE NOVITÀ DEL SALVA CASA	"	38
4.1. Le categorie funzionali e i cambi d'uso orizzontali e verticali	"	39

4.2.	Condizioni generali per il mutamento d'uso verticale.....	p.	40
4.3.	Cosa dicono le linee guida del MIT	"	41
4.4.	Le FAQ sul cambio di destinazione d'uso	"	43
5.	AGIBILITÀ	"	48
5.1.	Le nuove disposizioni sui requisiti igienico-sanitari (comma 5- <i>bis</i>)	"	48
5.2.	Asseverazione dell'agibilità: condizioni e limiti (comma 5- <i>ter</i>)	"	48
5.3.	Quali interventi edilizi rientrano nella deroga?	"	49
5.4.	Deroghe ai limiti dimensionali (comma 5- <i>quater</i>).....	"	49
5.5.	Cosa dicono le Linee guida del MIT e le FAQ.....	"	50
6.	ALIENABILITÀ DELLE OPERE ACQUISITE GRATUITAMENTE DAL COMUNE	"	51
7.	VARIAZIONI ESSENZIALI E IMMOBILI VINCOLATI: LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL SALVA CASA IN SICILIA	"	53
8.	INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE: LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL SALVA CASA IN SICILIA	"	55
9.	TOLLERANZE COSTRUTTIVE	"	57
9.1.	Cosa dicono le Linee guida del MIT	"	60
9.2.	Le FAQ sulle tolleranze costruttive	"	61
10.	LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE	"	67
10.1.	Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo	"	67
10.1.1.	Ante 77	"	68
10.1.1.1.	Cosa dicono le Linee guida del MIT	"	70
10.1.1.2.	Le FAQ del MIT.....	"	70
10.1.2.	Agibilità sanante	"	73
10.1.2.1.	Cosa dicono le Linee guida del MIT e le FAQ	"	74
10.2.	Sanatoria edilizia simmetrica e asimmetrica.....	"	76
10.2.1.	Cosa dicono le Linee guida del MIT	"	79
10.2.1.1.	Il procedimento di sanatoria e l'attività di conformazione.....	"	79
10.2.1.2.	La dichiarazione del professionista abilitato	"	80

10.2.1.3.	La verifica del rispetto della normativa antisismica	p.	80
10.2.1.4.	Il sub-procedimento per la verifica di compatibilità paesaggistica	"	80
10.2.1.5.	Il trattamento sanzionatorio	"	82
10.2.1.6.	Provvedimento di rilascio e meccanismo di formazione del titolo	"	82
10.2.1.7.	Le FAQ del MIT	"	83

PARTE SECONDA

APPENDICE NORMATIVA	"	89
– D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 Testo coordinato con la legge regionale di recepimento L.R. SICILIA 10 AGOSTO 2016, N. 16	"	91
– L.R. SICILIA 16 APRILE 2003, N. 4 (<i>stralcio</i>)	"	187
– L.R. SICILIA 10 AGOSTO 2016, N. 16 (<i>testo coordinato</i>)	"	189
– L.R. SICILIA 11 AGOSTO 2017, N. 16 (<i>stralcio</i>)	"	218
– L.R. SICILIA 6 AGOSTO 2021, N. 23 (<i>stralcio</i>)	"	219
– L.R. SICILIA 18 MARZO 2022, N. 2 (<i>stralcio</i>)	"	225
– D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69	"	227
– L.R. SICILIA 18 NOVEMBRE 2024, N. 27 (<i>stralcio</i>)	"	241
LA WEBAPP INCLUSA	"	246
– Contenuti della WebApp	"	246
– Requisiti hardware e software	"	246
– Attivazione della WebApp	"	246

INTRODUZIONE

Ricostruire il quadro normativo delle disposizioni edilizie della Regione Siciliana è un lavoro complesso che richiede attenzione e rigore. Mentre a livello nazionale il Testo Unico Edilizia (d.P.R. n. 380/2001) è in vigore, alla fine di un percorso piuttosto tormentato, dal 30 giugno 2003, la Sicilia lo ha recepito solo nel 2016 con la L.R. 10 agosto 2016, n. 16, successivamente modificata più volte per adeguarsi agli aggiornamenti nazionali e per rispondere a pronunce della Corte Costituzionale.

L'ultimo capitolo di questa evoluzione normativa è stato scritto con il Decreto Salva Casa (D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito nella Legge 24 luglio 2024, n. 105), che ha introdotto significative novità in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. Per adeguarsi a queste modifiche, la Regione Siciliana ha approvato la L.R. 18 novembre 2024, n. 27, che ha aggiornato il quadro normativo regionale con specifiche disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia.

Oggi, per avere una visione chiara della normativa edilizia siciliana, è necessario fare riferimento a una stratificazione di norme regionali e nazionali, tra cui:

- la L.R. n. 16/2016, recante «*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*»;
- la L.R. n. 16/2017, recante «*Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2017*» (al cui interno sono state inserite numerose modifiche alla L.R. n. 16/2016);
- la L.R. n. 19/2021, recante «*Modifiche alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 in materia di compatibilità delle costruzioni realizzate in aree sottoposte a vincolo*»;
- la L.R. n. 23/2021, recante «*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*»;
- la L.R. n. 2/2022, recante «*Disposizioni in materia di edilizia*»;
- la L.R. n. 13/2022, recante «*Legge di stabilità regionale 2022-2024*» che all'art. 13, c. 32, ha modificato l'art. 2, c. 1, della L.R. n. 2/2022;
- la L.R. n. 16/2022, recante «*Modifiche alla legge regionale 25 maggio 2022, n. 13 e alla legge regionale 25 maggio 2022, n. 14. Variazioni al Bilancio di previsione della Regione Siciliana per il triennio 2022/2024. Disposizioni varie*»;
- l'art. 19 della L.R. n. 8/2023 (pubblicata nel S.O. della G.U.R.S. del 14/07/2023), posticipa al 31/12/2023 i termini del recupero abitativo di cui all'art. 5, c. 1, lett. d), punto 1, della L.R. n. 16/2016;

- la L.R. n. 6/2024, recante «*Riordino normativo dei materiali da cave e materiali lapidei*», con l'art. 17 abroga gli artt. 21 e 29, c. 2 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n. 27/2024, recante «*Disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia. Modifiche di norme*».

A queste si aggiungono le pronunce della Corte Costituzionale:

- n. 232/2017, 26 settembre – 8 novembre 2017 (art. 14 della L.R. n. 16/2016, cc. 1, 3 ed altri),
- n. 252/2022, 22 novembre – 19 dicembre 2022 (art. 25-bis della L.R. n. 16/2016 introdotto dalla L.R. n. 19/2021 – terzo condono),
- n. 90/2023 depositata il 9 maggio 2023 (illegittimità modifiche apportate a tale legge regionale dalle LL.RR. n. 23/2021 e n. 2/2022 ed alla L.R. n. 6/2010 (c.d. "Piano casa"),
- n. 147/2023 depositata il 18 luglio 2023 (illegittimità costituzionale del termine del 30 giugno 2023 (per gli immobili realizzati a tale data) per il recupero volumetrico di cui all'art. 5, c. 1, lett. d), punto 1, e del c. 2-bis, dell'art. 25, della L.R. n. 16/2016),

e il d.P.R. n. 380/2001, aggiornato e coordinato con le ultime modifiche.

La **L.R. n. 27/2024** introduce modifiche significative ed è strutturata in **tre capi e 22 articoli**, suddivisi come segue:

Capo I (Modifiche alla legge regionale 13 agosto 2020, n. 19)

- Art. 1 (Modifiche all'articolo 9 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 2 (Modifiche all'articolo 14 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 3 (Modifiche all'articolo 25 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 4 (Modifiche all'articolo 26 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 5 (Modifiche all'articolo 30 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 6 (Modifiche all'articolo 31 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 7 (Norme per il contenimento del degrado edilizio e del consumo del suolo e per favorire la riqualificazione urbana);
- Art. 8 (Modifiche all'articolo 35 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 9 (Modifiche all'articolo 37 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 10 (Ampliamento di edifici esistenti ad uso diverso dall'abitazione);
- Art. 11 (Modifiche all'articolo 41 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 12 (Modifiche all'articolo 48 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 13 (Modifiche all'articolo 52 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19);
- Art. 14 (Modifiche all'articolo 53 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19).

Capo II (Recepimento del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105)

- Art. 15 (Modifiche alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16);
- Art. 16 (Recepimento degli articoli 34-ter, 36 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380);

- Art. 17 (*Recepimento decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105*);
- Art. 18 (*Norme finali e di coordinamento*);
- Art. 19 (*Abrogazione di norme*).

Capo III (Modifiche di norme)

- Art. 20 (*Modifiche di norme*);
- Art. 21 (*Modifiche alla legge regionale 4 agosto 2015, n. 15*);
- Art. 22 (*Entrata in vigore*).

L'applicazione del Salva Casa in Sicilia

A seguito della riforma introdotta dal Salva Casa, la Regione Siciliana si è trovata di fronte a un doppio scenario normativo: alcune disposizioni del TUE sono entrate in vigore immediatamente, altre hanno richiesto un recepimento formale attraverso la L.R. n. 27/2024. Il Dipartimento Urbanistica della Regione Siciliana, con la Circolare 8 agosto 2024, prot. 12002, pubblicata nella G.U.R.S. 16 agosto 2024, n. 37, ha chiarito questo scenario, fornendo una sua interpretazione in merito a quali articoli del d.P.R. n. 380/2001 fossero immediatamente operativi e quali necessitassero di un recepimento formale.

In particolare, i seguenti articoli del d.P.R. n. 380/2001 sono stati immediatamente applicabili sin dalla pubblicazione del Salva Casa e della sua legge di conversione:

- Art. 2-bis – *Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati* (c. 1-quater);
- Art. 9-bis – *Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili* (cc. 1-bis e 1-ter);
- Art. 23-ter – *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante* (cc. 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinquies, 3);
- Art. 24 – *Agibilità* (cc. 5-bis, 5-ter, 5-quater);
- Art. 31 – *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* (cc. 3 e 5);
- Art. 34-bis – *Tolleranze costruttive* (cc. 1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis, 3-ter);
- Art. 37 – *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività* (cc. 1 e 4).

Per quanto concerne i seguenti articoli del TUE:

- Art. 6 – *Edilizia libera* (c. 1, lett. b-bis e b-ter)),
- Art. 10 – *Interventi subordinati a permesso di costruire* (c. 2),
- Art. 32 – *Determinazione delle variazioni essenziali* (c. 3),
- Art. 34-ter – *Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*,
- Art. 36 – *Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità* (c. 1),
- Art. 36-bis – *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*,

oltre che i seguenti articoli del Salva Casa:

- Art. 1, c. 2, del D.L. n. 69/2024, sull'utilizzo delle sanzioni di cui all'art. 31, all'art. 34-ter e all'art. 36-bis del TUE,
 - Art. 2 del D.L. n. 69/2024, sulle strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19,
 - Art. 3 del D.L. n. 69/2024, con norme finali e di coordinamento,
- è stata necessaria la pubblicazione della nuova L.R. n. 27/2024.

Obiettivo del libro

Questo volume nasce con l'intento di offrire un'analisi chiara e operativa delle novità introdotte dal Salva Casa e dalla L.R. n. 27/2024, fornendo un quadro aggiornato delle procedure applicabili in Sicilia, alla luce anche delle *"Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)"* (di seguito "Linee guida MIT") pubblicate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Saranno approfonditi i principali temi di interesse per tecnici, amministratori e professionisti del settore, con particolare attenzione a:

- Sanatoria edilizia e accertamento di conformità (artt. 36 e 36-bis del TUE);
- Mutamento di destinazione d'uso e tolleranze costruttive;
- Procedimenti amministrativi e ruolo degli enti locali;
- Compatibilità tra norme nazionali e regionali.

Uno strumento pratico, che aiuterà a districarsi in una normativa sempre più stratificata e complessa, senza perdere di vista l'obiettivo primario: garantire certezza del diritto e operatività delle nuove regole edilizie in Sicilia.

PARTE PRIMA
IL SALVA CASA
NELLA REGIONE SICILIANA

RECUPERO SOTTOTETTI

Il nuovo c. 1-*quater* dell'art. 2-*bis* del Testo Unico Edilizia, introdotto dal Decreto Salva Casa, è immediatamente applicabile in Sicilia grazie al recepimento dinamico del Testo Unico Edilizia. Il c. 1-*quater* dell'art. 2-*bis* del Testo Unico Edilizia dispone:

*«1-*quater*. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.»*

Entrando nel dettaglio:

- il primo periodo del c. 1-*quater* dispone che – al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo – il recupero dei sottotetti è comunque consentito, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, alle seguenti condizioni:
 - che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
 - che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali;
 - che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo;
- il secondo periodo del c. 1-*quater* precisa che resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

La norma stabilisce, dunque, che gli interventi di recupero dei sottotetti sono sempre consentiti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche qualora non rispettino le distanze minime tra edifici e dai confini, purché:

- siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;

- non si apportino modifiche alla forma e alla superficie del sottotetto;
- sia rispettata l'altezza massima assentita dal titolo edilizio originario.

Inoltre, la disposizione chiarisce che restano ferme le leggi regionali più favorevoli, garantendo alle Regioni la possibilità di introdurre discipline specifiche in materia.

1.1. Il quadro normativo in Sicilia

Il recupero dei sottotetti nella Regione Siciliana è regolato da una stratificazione di disposizioni, tra cui:

- l'art. 5 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, che disciplina il recupero dei volumi esistenti per uso abitativo;
- il Parere dell'Ufficio Legislativo e Legale della Presidenza della Regione Siciliana del 12 maggio 2022, n. 9988, che ha fornito chiarimenti interpretativi sulla normativa vigente;
- la Circolare dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 28 giugno 2022, n. 4, che ha specificato le modalità attuative per gli interventi di recupero.

In particolare, l'art. 5, c. 1, lett. d), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, ha introdotto in Sicilia una disciplina specifica per il recupero abitativo, tra l'altro, dei sottotetti, con l'obiettivo di ampliare l'offerta abitativa senza consumare nuovo suolo. La norma, recependo con modifiche il Testo Unico Edilizia, inquadra questi interventi come ristrutturazione edilizia, subordinandoli al rispetto di precisi requisiti.

1.2. Requisiti e condizioni per il recupero dei sottotetti in Sicilia

In sostanza, il recupero di un sottotetto in Sicilia è consentito come intervento sul patrimonio esistente, a condizione che vengano soddisfatte una serie di requisiti e condizioni previsti dalla legge regionale. Di seguito una analisi dettagliata.

1.2.1. Requisiti

Preesistenza e titolo edilizio: il sottotetto da recuperare deve essere esistente alla data del 30 giugno 2023 (termine dichiarato illegittimo dalla sentenza della corte costituzionale n. 147 del 2023, poi prorogata al 31 dicembre 2023 dall'art. 19 della L.R. n. 8/2023) ed essere stato realizzato in forza di un regolare titolo edilizio. Sono inclusi anche i volumi sanati ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (di fatto si ritengono oggi inclusi anche quelli sanati con l'art. 36-bis). Questo vincolo temporale mira a evitare la creazione ex novo di volumi con destinazione d'uso fittizia per poi convertirli a fini abitativi.

Altezza minima e abitabilità: il recupero è consentito se l'unità abitativa ricavata garantisce un'altezza media ponderale di almeno 2,00 m, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto con altezza superiore a 1,50 m per la relativa superficie. La normativa prevede inoltre che nessun locale abitabile possa avere un'altezza inferiore a 2,20 m, soglia valida anche per pertinenze, interrati, seminterrati e ammezzati.

Volume invariato e interventi consentiti: l'intervento non può modificare la volumetria complessiva dell'edificio. Sono consentite opere di realizzazione o sostituzione di solai interni, purché senza alterare il volume totale. È possibile chiudere un sottotetto privo di solaio o suddividere un doppio volume interno, ma non sopraelevare né ampliare esternamente.

Definizione di sottotetto: la legge regionale, al c. 1, lett. d), punto 3), definisce sottotetto «*il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio compreso tra il tetto esistente e il soffitto del piano sottostante*». Sono inclusi sia gli spazi mansardati sia volumi tecnici chiusi e integrati nell'edificio, così come altra definizione è contenuta nell'allegato "A" – Quadro delle definizioni uniformi – del D.P.Reg. n. 531/GAB del 20 maggio 2022, "Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante".

Inalterabilità della sagoma dell'edificio: il recupero non deve comportare modifiche alle quote di colmo e di gronda né all'inclinazione delle falde. Non è quindi consentito rialzare il tetto né modificarne la pendenza per guadagnare superficie.

Aperture per aero-illuminazione: è possibile aprire finestre, lucernari o terrazzi a tasca, ma solo per garantire i requisiti minimi di aero-illuminazione previsti dai regolamenti edilizi. Tali aperture devono essere realizzate nel rispetto dell'estetica dell'edificio.

Norme tecniche e sicurezza: il progetto deve rispettare tutte le normative edilizie vigenti. Devono essere ottenute eventuali autorizzazioni paesaggistiche o monumentali per edifici vincolati.

1.2.2. Limitazioni

Divieti di cambio d'uso per alcune pertinenze: non possono essere convertiti in abitazione i locali destinati a parcheggi obbligatori, come previsto dalla Legge Tognoli e dalle norme regionali equivalenti.

Recupero nei centri storici e zone vincolate: gli interventi in zona A (centri storici) o su edifici vincolati sono ammessi solo previa autorizzazione della Soprintendenza, con obbligo di conformità al Codice dei beni culturali e alle norme paesaggistiche.

Titolo abilitativo richiesto: per il recupero del sottotetto è richiesto il Permesso di Costruire, salvo i casi in cui sia ammessa la SCIA alternativa come indicato al c. 6, lett. d), dell'art. 10, della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii., che in Sicilia recepisce con modifiche gli artt. 22 e 23 del d.P.R. n. 380/2001.

Oneri e contributi economici: il recupero del sottotetto è soggetto al pagamento di oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. Inoltre, la legge regionale prevede il versamento di un contributo pari al 10% dell'incremento di valore catastale derivante dal recupero che deve risultare dalla perizia giurata allegata al titolo abilitativo.

1.3. Il confronto con la normativa nazionale

Relativamente al rapporto tra il nuovo comma 1-*quater*, dell'art. 2-*bis*, del d.P.R. n. 380/2001, con la normativa regionale, questa modifica si applica immediatamente an-

che in Sicilia e supera eventuali limiti comunali sulle distanze tra edifici. La L.R. n. 16/2016 già considerava il recupero dei sottotetti come ristrutturazione edilizia, ma non prevedeva deroghe esplicite sulle distanze: con la nuova norma nazionale, i sottotetti potranno essere recuperati anche in edifici non conformi alle distanze attuali, purché rispettino le distanze dell'epoca della costruzione.

1.4. Giurisprudenza utile sul recupero dei sottotetti

Sul recupero dei sottotetti esiste una copiosa giurisprudenza utile soprattutto nell'attesa che i Comuni si adeguino alle novità previste dal citato c. 1-*quater* del TUE.

In questo paragrafo passeremo in rassegna alcune interessanti sentenze.

Sentenza Consiglio di Stato 26 aprile 2021, n. 3340

Il caso riguarda un ricorso presentato per l'annullamento di una ordinanza di demolizione e di ripristino dei luoghi, da una società che aveva effettuato alcuni lavori su tre sottotetti a cui poi è stata cambiata la destinazione d'uso, rendendoli abitabili per uso abitazione (due di questi) e uno per uso ufficio.

Secondo la società, oltre ad una carenza di motivazione dell'ordinanza di demolizione, non viene atteso il procedimento della domanda di sanatoria, ancora in corso. Il TAR ha dato torto alla società che si è rivolta al consiglio di Stato.

Secondo la società il TAR non aveva tenuto conto del fatto che le opere realizzate avevano comportato variazioni "non essenziali". Ma non è così, dicono i giudici. Infatti i sottotetti, che avrebbero dovuto costituire volumi tecnici non abitabili, «*sono stati adibiti ad abitazione e a ufficio con cambio di destinazione che, anche in assenza di specifiche opere edilizie, comporta aggravio del carico urbanistico, necessitante di idonea autorizzazione, legittimando pertanto l'esercizio del potere repressivo del comune*». Inoltre, si legge nella sentenza, proprio la società che ha realizzato l'abuso, si era impegnata, con un atto, a "non modificare la destinazione d'uso dei sottotetti", senza autorizzazione da parte del comune. Il permesso di costruire rilasciato dal comune prevedeva il rispetto della destinazione d'uso dei sottotetti. Il mancato rispetto dell'atto firmato dalla società, comportava l'annullamento del permesso di costruire. Il ricorso dunque è stato respinto.

Sentenza Consiglio di Stato 14 giugno 2021, n. 4626

Nel caso di specie viene presentato ricorso per la riforma di una decisione di primo grado proposta dal ricorrente avverso l'autorizzazione di agibilità del piano sottotetto destinato ad uso abitativo e sovrastante la sua unità immobiliare. È la trasformazione da locale sottotetto a locale abitabile la scintilla che fa scattare la lite tra i due vicini. Secondo il ricorrente, che abita al piano di sotto, questa trasformazione violerebbe le norme urbanistiche. Ma non ha impugnato, come spiegano i giudici, il permesso di costruire in sanatoria, ma direttamente il certificato di agibilità «*che è atto successivo e autonomo rispetto al titolo edilizio, attenendo all'igienicità interna dell'abitazione e al rispetto delle norme costruttive e antincendi e che, pertanto, impinge di per sé sulla sfera d'interessi dell'appellante,*

il quale potrebbe essere stato eventualmente danneggiato dal mutamento di destinazione d'uso del locale stesso, autorizzato dal Comune con il su citato permesso, non impugnato. Ne discende che, a differenza di quanto affermato dal Tar, sussiste l'interesse al ricorso, sicché questo è ammissibile».

I giudici, nella sentenza, spiegano che il ricorrente non è riuscito a dimostrare gli errori di valutazione del certificato di agibilità. Questo certificato, rileva la sentenza, è stato rilasciato in piena conformità del TUE, avendo il proprietario del sottotetto prodotto tutti i documenti necessari previsti. Per questo il Comune ha rilasciato legittimamente il certificato di agibilità, avendo anche acquisito il nulla osta dei vigili del fuoco.

Vengono contestati i rumori provenienti dal piano sottotetto. Ma questo, dicono i giudici, «non ha attinenza con l'agibilità di siffatto locale, riguardando una vicenda di rapporti di vicinato che esula dalle valutazioni del Comune in sede di rilascio del titolo abilitativo e che, in ogni caso, non rientrano nella giurisdizione del giudice amministrativo». Ecco perché l'appello è stato accolto per quanto riguarda la sussistenza dell'interesse al ricorso, ma respinto su tutto il resto.

Sentenza TAR Campania 4 agosto 2021, n. 5446

I giudici si sono trovati ad affrontare due ricorsi, presentati dai comproprietari di un edificio su tre piani, per cui era stato ingiunto da parte del Comune un ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione effettuati per il recupero di un sottotetto e per una baracca costruita in giardino.

In particolare, la quota del sottotetto era stata aumentata di 40 cm, quindi oltre il limite consentito di 25 cm previsto dal c. 2, art. 11, della Legge n. 115/2008; inoltre erano stati realizzati impianto elettrico e idrico, modificando la destinazione d'uso del locale da vano tecnico/lavanderia in unità abitativa. I ricorrenti hanno insistito nel ribadire che:

- la differenza della quota rientrava nei 25 cm consentiti dal c. 2, art. 11, della Legge n. 115/2008;
- i lavori rientravano nelle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria assoggettate ad interventi di edilizia libera o al massimo CILA, e comportavano tra l'altro, il miglioramento dell'efficienza termica dell'edificio con l'installazione di un cappotto termico tra la perlinatura interna ed il manto di tegole.

Tesi non confermata dal TAR secondo il quale:

- le opere in questione hanno comportato un ampliamento volumetrico dell'edificio preesistente, per cui esse vanno qualificate come intervento di ristrutturazione edilizia, essendo l'aumento di volumetria non consentito nei casi di manutenzione straordinaria;
- la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni al locale sottotetto mediante tramezzature, nonché la realizzazione dell'impiantistica idrica, elettrica e di una cucina avrebbero costituito semplici opere di manutenzione ordinaria o straordinaria solo se il locale avesse avuto già una destinazione d'uso di tipo abitativo;
- se tale destinazione abitativa non era già sussistente, un eventuale cambio sarebbe stato subordinato al permesso di costruire;

- l'aumento di spessore della gronda (40 cm) è superiore al limite massimo previsto (25 cm).

Di conseguenza, per tutti questi interventi, non sarebbe stata sufficiente la CILA ma ci sarebbe voluto il permesso di costruire, per altro non concesso per violazione dei limiti consentiti per l'aumento di altezze e volumetrie.

Sentenza Consiglio di Stato 24 settembre 2021, n. 6458

Nel caso oggetto dell'intervento del Consiglio di Stato, tra gli interventi effettuati su un edificio, era stato riscontrato il cambio di destinazione di un sottotetto, su cui erano state realizzate delle finestre e un'apertura, con conseguenti effetti di carattere volumetrico, urbanistico e statico.

Da una CTU risultava che per le altezze riscontrate, lo stesso tetto potesse essere definito come "praticabile" ma non abitabile e che sulla base di quanto disposto dall'art. 8 del regolamento edilizio la sua superficie, in quanto non residenziale, non poteva essere computata nella superficie edificabile (SUL), escludendo effetti sulla volumetria complessiva.

Palazzo Spada ha, quindi, annullato il permesso di costruire in sanatoria, soprattutto perché la relazione di verifica ha escluso la possibilità di trasformare il sottotetto come un'abitazione, mentre le opere realizzate sono indicative di un cambio di destinazione d'uso del sottotetto da locale di sgombero praticabile a mansarda abitabile. Da ciò conseguirebbero effetti sulla volumetria e sui carichi statici, oltre che sulla violazione delle distanze: tutte modifiche che non appaiono coerenti con la legittima destinazione, per cui il Comune non avrebbe dovuto assentirle con il provvedimento impugnato che, pertanto, è stato annullato.

Sentenza Consiglio di Stato 19 ottobre 2021, n. 7029

Nel caso di specie, il Consiglio di Stato ha ricordato che oggetto del titolo edilizio in contestazione è un intervento che prevede il recupero abitativo del sottotetto, con realizzazione di un volume in sopraelevazione. Proprio per questo motivo, essendo il nuovo volume una "nuova costruzione", è sempre necessario considerare nel computo il concetto delle distanze rispetto agli edifici contigui.

Viene ricordato anche un principio consolidato della giurisprudenza, per il quale la regola delle distanze legali tra costruzioni di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 è applicabile anche alle sopraelevazioni. La distanza minima di dieci metri fra pareti finestrate deve essere rispettata anche in caso di interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Secondo i giudici di Palazzo Spada, non è pertinente la tesi difensiva del Comune appellante secondo cui la asserita modesta modifica di altezza non impatterebbe sulla veduta del vicino, mantenendosi la sopraelevazione ad una quota più bassa, atteso che ciò che rileva, alla stregua dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, non è la distanza della sopraelevazione dalla specifica veduta bensì la distanza della stessa dalla parete finestrata.

Né è necessario accertare, se l'edificio, come sopraelevato, raggiunga la quota della finestra del vicino, in quanto ciò che rileva è che, incontestata essendo la sopraelevazione, si è in presenza di una nuova costruzione, cui consegue l'effetto obbligatorio del rispetto delle distanze di dieci metri tra pareti finestrate e edifici antistanti.

In materia di distanze tra fabbricati, l'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, che prescrive una distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, è applicabile anche nel caso in cui una sola delle due pareti fronteggianti sia finestrata e indipendentemente dalla circostanza che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o che si trovi alla medesima altezza o ad altezza diversa rispetto all'altro.

La disposizione di cui all'art. 9, c. 1, n. 2, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, essendo tassativa ed inderogabile, impone al proprietario dell'area confinante col muro finestrato altrui di costruire il proprio edificio ad almeno dieci metri da quello, senza alcuna deroga, neppure per il caso in cui la nuova costruzione sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella dalle finestre antistanti. In conclusione il ricorso è stato respinto.

Sentenza Consiglio di Stato 2 novembre 2021, n. 7311

Nel caso di specie, i giudici sono entrati nel merito di una vicenda che ha avuto origine 50 anni prima, riguardante un sottotetto innalzato su un edificio come variante d'opera autorizzata dal Comune con destinazione a stenditoio e volume tecnico. Tale sottotetto era stato poi acquistato dal proprietario del piano inferiore e nell'ambito della procedura d'acquisto era stato evidenziato che la destinazione d'uso del sottotetto avrebbe potuto essere sanata ai sensi dell'art. 40, c. 6, della Legge n. 47/1985 (c.d. "Primo condono edilizio") chiedendo la sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Il proprietario ha presentato l'istanza di sanatoria solo nel 2015, ai sensi dell'art. 208 della L.R. Toscana n. 65/2014, ma il Consiglio Comunale ha dichiarato l'insussistenza dell'interesse pubblico al ripristino della legalità urbanistica violata e la necessità di presentare un certificato di idoneità statica, secondo quanto previsto dal citato art. 208, quantificando la sanzione sostitutiva in € 30.000 euro. Il proprietario non ha acconsentito, per cui l'Amministrazione ha ordinato il ripristino dei locali a stenditoio in qualità di volume tecnico. Dopo che il TAR Toscana ha confermato l'ordinanza di demolizione, il proprietario ha quindi presentato appello al Consiglio di Stato.

Secondo i Giudici, il Comune aveva autorizzato soltanto la rimodulazione della sagoma del tetto e la sua elevazione in altezza con lo scopo di predisporre un volume tecnico, ad uso stenditoio, la cui cubatura aggiuntiva non avrebbe dovuto essere conteggiata ai fini del rispetto degli indici di fabbricabilità. Di conseguenza, l'abuso commesso è sostanziale: i locali sottotetto, se considerati a civile abitazione, sviluppano una cubatura aggiuntiva rispetto a quella originariamente autorizzata per l'edificio condominiale e determinano il superamento degli indici di fabbricabilità. Non solo: dopo aver mancato l'opportunità di sanatoria con il primo condono edilizio, il proprietario avrebbe potuto usufruire della possibilità offerta dalla L.R. n. 65/2014 con il pagamento della sanzione sostitutiva, ma non avendo nemmeno utilizzato questa possibilità, l'unico provvedimento possibile da parte del Comune corrisponde alla sanzione demolitoria, per un abuso che non ha mai smesso di essere tale.

Sentenza Consiglio di Stato 28 gennaio 2022, n. 624

Il caso riguarda un edificio dei primi del '900, di proprietà indivisa e caratterizzato da una corte interna, sul quale si vogliono effettuare degli interventi sul sottotetto, finalizzati

alla creazione di 3 nuove unità abitative e all'ingrandimento di quella esistente. L'amministrazione comunale ha, però, negato il permesso di costruire, a fronte anche del parere negativo della Commissione del Paesaggio.

Secondo la Commissione, l'intervento avrebbe avuto un impatto negativo sulla sobria qualità architettonica dell'impianto architettonico unitario, anche perché il progetto non avrebbe interessato l'intero complesso ma solo parte di esso. Il parere è stato anche confermato dal Tar Lombardia: il giudice di prime cure ha ritenuto che la Commissione abbia correttamente applicato una nozione ampia di paesaggio, in linea con la Convenzione europea del paesaggio del 2000, ratificata con la Legge n. 14/2006.

I giudici di Palazzo Spada invece non sono stati dello stesso avviso e hanno accolto l'appello. Preliminarmente, hanno osservato che:

- l'edificio in questione non è gravato da alcun vincolo, neanche di carattere paesaggistico, né quale bene individuale né quale bellezza di insieme;
- il progetto prevede un intervento non percepibile dall'esterno, essendo esso visibile solo dalla corte interna, e quindi esso è irrilevante ai fini dell'impatto paesaggistico, secondo la nozione accolta dalla stessa Convenzione europea del paesaggio del 2000 che condizionerebbe la rilevanza paesaggistica alla fruibilità da parte della collettività.

Da questo punto di vista non è stata condivisa l'interpretazione resa dal primo giudice, basata su una concezione ampia e "olistica" del "paesaggio", arrivando ad affermare che questa ormai ingloberebbe anche la nozione di "ambiente": questo approccio, sebbene possa ritenersi in ipotesi comprensibile con riferimento alle scienze tecniche quali l'urbanistica e l'ingegneria, non è attuabile sul piano giuridico.

Secondo il Consiglio di Stato resta netta la distinzione tra paesaggio e ambiente perché:

- il primo implica la percezione per lo più qualitativa e l'interpretazione da un punto di vista soggettivo;
- il secondo riguarda prevalentemente l'apprezzamento delle quantità fisico-chimiche e dei loro effetti biologici sull'ecosistema da un punto di vista oggettivo.

Dunque, ai fini dell'applicazione delle norme in materia di tutela del paesaggio, l'interesse pubblico va bilanciato anche con corrispondenti interessi privati, *in primis* quelli relativi al diritto di proprietà che viene inevitabilmente limitato dalle prescrizioni di tutela dei beni paesaggistici.

Nel caso in esame, il fatto che l'intervento verrà effettuato su una porzione del manufatto non fruibile dalla collettività in quanto prospettante su una corte interna porta a non condividere l'assunto del Comune, secondo cui anche coloro che accedono alla corte interna sono parte della "popolazione" che costituisce il riferimento per la fruizione del paesaggio.

La conclusione adottata dall'Amministrazione tradirebbe quindi il necessario bilanciamento tra la libera esplicazione del diritto di proprietà, di cui è espressione lo *jus aedificandi*, e l'interesse pubblico alla salvaguardia di un valore paesaggistico, che finisce per essere recessivo quando riguarda un bene non fruibile dalla generalità indifferenziata dei consociati.

Di conseguenza, il ricorso è stato accolto: il diniego del permesso di costruire è immotivato, perché ha erroneamente attribuito la nozione di "paesaggio" a un elemento archi-

tettonico (la conformazione della falda del tetto) estraneo al paesaggio perché prospiciente solo il cortile interno e dunque non percepibile se non da chi abbia titolo particolare all'ingresso nel cortile.

Sentenza Consiglio di Stato 9 luglio 2024, n. 6081

In questa sentenza, il Consiglio di Stato ha confermato che il recupero abitativo dei sottotetti è consentito esclusivamente nel caso in cui l'edificio sia stato realizzato in maniera legittima oppure, in caso di abusività del manufatto, sia stato sanato prima della presentazione dell'istanza di recupero.

Non si tratta infatti di un'ipotesi aggiuntiva di sanatoria, ma di una procedura che consente di trasformare la destinazione d'uso del sottotetto in abitativa, purché comunque l'edificio in cui si trova sia stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, sia stato previamente sanato ai sensi della Legge n. 47/1985 o dalla legislazione condonistica successiva questo risulti regolarmente assentito e avente *ab origine* altra destinazione funzionale (ad esempio volumi tecnici o stenditoi).

1.5. Cosa dicono le linee guida del MIT

Secondo le Linee guida del MIT, la finalità della norma è incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa, limitando il consumo di suolo. Tuttavia, la semplificazione introdotta dal DL Salva Casa non è una liberalizzazione, ma si applica esclusivamente nelle Regioni che hanno disciplinato il recupero dei sottotetti con una propria normativa.

Di seguito domanda e risposta presente nelle Linee Guida del MIT.

Domanda D4.1.1

In quali regioni opera la semplificazione in materia di sottotetti introdotta dal DL Salva Casa?

Risposta

Solo nelle regioni che sono intervenute con proprie disposizioni a regolare gli interventi di recupero dei sottotetti.

Quindi il recupero dei sottotetti è consentito qualora esista una norma regionale che definisca le condizioni che consentano tale recupero (e.g. in tema di definizione di sottotetto, condizioni per la realizzazione degli interventi, disciplina del rapporto aeroilluminante). La disciplina semplificatrice introdotta, pertanto, non deve essere intesa come una liberalizzazione ma piuttosto, nei limiti e secondo le procedure previste dalle esistenti leggi regionali, come un quadro regolatorio minimo di condizioni necessarie per considerare ammissibili gli interventi di recupero dei sottotetti, quando questi non consentono il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, derogabile in presenza di leggi regionali più favorevoli.

Numerose Regioni si sono dotate di disposizioni sul recupero a scopo abitativo dei sottotetti. Solo in relazione a queste ultime, pertanto, troveranno applicazione le

disposizioni di semplificazione minima di cui al DL Salva Casa. In merito all'applicabilità della disposizione in esame, a nulla rileva la data di emanazione della disposizione regionale (antecedente o successiva alla data di entrata in vigore della legge di conversione del DL Salva Casa). Ciò che il legislatore statale richiede è l'esistenza di una disciplina legislativa regionale che disciplini le modalità di recupero dei sottotetti, individuando le relative procedure e i criteri. Eventuali parziali dichiarazioni di incostituzionalità della legislazione regionale sul recupero dei sottotetti da parte della Corte costituzionale non possono indurre automaticamente a ritenere insoddisfatto il rinvio legislativo alla disciplina regionale di settore, nella misura in cui la disciplina regionale di risulta sia comunque idonea a individuare i presupposti essenziali per il recupero dei sottotetti.

Di converso, per quelle Regioni che non si sono dotate di tale disciplina, la norma in esame è volta a stimolare l'adozione di una normativa in materia di recupero di sottotetti, ciò sempre nell'ottica di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa.

Cosa significa

Il MIT ha confermato che la semplificazione introdotta dal Salva Casa si applica solo nelle Regioni che hanno adottato una disciplina specifica in materia.

Volendo riassumere:

- se una Regione ha una legge che regola il recupero dei sottotetti, la norma del Salva Casa si applica integrandosi con la disciplina regionale preesistente;
- se una Regione non ha una disciplina specifica, la norma rappresenta un incentivo affinché venga adottata una regolamentazione in materia.

L'applicabilità della disposizione non dipende dalla data di emanazione della legge regionale (che può essere antecedente o successiva alla conversione del DL Salva Casa), ma dall'esistenza di una disciplina per il recupero dei sottotetti che stabilisca:

- condizioni;
- procedure;
- requisiti.

Il MIT ha anche chiarito che se la Corte Costituzionale avesse o dovesse dichiarare incostituzionale una parte della normativa regionale, ciò non escluderebbe automaticamente l'applicabilità della norma, a condizione che la legislazione regionale residua consenta comunque di individuare i presupposti essenziali per il recupero dei sottotetti.

1.6. Conclusioni

In Sicilia, il nuovo quadro normativo rafforza la possibilità di recuperare i sottotetti, ma sempre nell'ambito delle disposizioni regionali vigenti. La L.R. n. 16/2016, insieme ai successivi chiarimenti e interpretazioni regionali, costituisce la base di riferimento per valutare la legittimità degli interventi. Resta da vedere se l'applicazione concreta della norma porterà a una reale semplificazione o se, al contrario, l'interazione tra disciplina nazionale e regionale genererà ulteriori dubbi interpretativi.

EDILIZIA LIBERA IN SICILIA: VEPA E PERGOTENDE

La L.R. n. 27/2024 ha aggiornato la disciplina dell'edilizia libera in Sicilia, recependo con modifiche l'art. 6 del TUE (d.P.R. n. 380/2001). Tra gli interventi ora rientranti nell'edilizia libera, troviamo:

- **VePA** (Vetrature Panoramiche Amovibili) – art. 6, c. 1, lett. *b-bis*), del Testo Unico Edilizia;
- **Pergotende** – art. 6, c. 1, lett. *b-ter*), del Testo Unico Edilizia.

Questi interventi, purché rispettino determinate condizioni, non necessitano di alcun titolo edilizio e possono essere installati senza autorizzazioni preventive.

Appare utile ricordare che l'art. 6 del TUE disciplina l'attività edilizia libera elencando gli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo (permesso di costruire o altro titolo autorizzativo):

«Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42».

Una formulazione che non lascia spazio ad interpretazione. Dunque, prima di eseguire un intervento di "edilizia libera", è sempre necessario verificare concretamente la sua possibilità con particolare riferimento:

- ai regolamenti edilizi;
- alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico;
- alle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali;
- ai "diritti dei terzi".

Condizioni che lasciano facilmente comprendere come l'edilizia "completamente libera", in realtà, non esista.

Relativamente agli interventi di edilizia libera, occorre ricordare che dal 2016 il legislatore ha avviato un processo di semplificazione che ha portato alla pubblicazione di una serie di provvedimenti tra i quali ricordiamo:

- il D.Lgs. n. 222/2016, all'interno del quale è riportata una tabella che effettua una ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi;
- il D.M. 2 marzo 2018, che contiene il "glossario dell'edilizia libera" che individua le principali opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Nei seguenti paragrafi, le due novità previste dal Salva Casa.

2.1. **VePA: le nuove regole per le vetrate panoramiche**

L'art. 15, c. 1, della L.R. n. 27/2024, ha modificato l'art. 3, c. 1, della L.R. n. 16/2016, introducendo la lett. *af-bis*), che include le VePA tra gli interventi di edilizia libera.

Di seguito il testo della nuova lett. *af-bis*) inserita all'art. 3, c. 1, della L.R. n. 16/2016:

«af-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale micro-areazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici e avere caratteristiche tecnico costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;».

Nella sua attuale versione, la lett. *af-bis*) prevede che le VEPA possano essere considerate interventi di edilizia libera a condizione che:

- assolvano a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche;
- siano installate in:
 - balconi aggettanti dal corpo dell'edificio;
 - logge rientranti all'interno dell'edificio;
 - porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche;

- non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile;
- favoriscano una naturale micro-aerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici;
- abbiano caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente;
- non modifichino le preesistenti linee architettoniche.

Preliminarmente occorre ricordare che il regolamento edilizio-tipo, approvato con D.P.Reg. n. 531/GAB del 20 maggio 2022, così come quello vigente in Italia, definisce:

- *Balcone*: elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- *Loggia/Loggiato*: elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- *Portico/Porticato*: elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
- *Superficie utile (SU)*: superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- *Superficie accessoria (SA)*: superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
 - i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a 1,50 m;
 - le tettoie aventi profondità inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,80 m, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- *Volume tecnico*: sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico ecc.).
- *Volume totale o volumetria complessiva*: volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Ciò premesso, occorre ricordare che l'installazione all'interno delle VEPA di impianti termici è condizione sufficiente per il cambio della destinazione d'uso da superficie accessoria a superficie utile. Condizione che esclude a priori la VEPA tra gli interventi di edilizia libera.

L'argomento è stato oggetto di una interessante pronuncia del Consiglio di Stato (Sentenza n. 6652 del 23 luglio 2024) che conferma questa esclusione. Secondo i giudici di Palazzo Spada, se la superficie, oltre che delimitata da vetrate richiudibili ed amovibili, è collegata agli impianti dell'appartamento e dotata di riscaldamento o altri impianti di areazione, allora si escluderebbe l'intervento da quelli di edilizia libera in quanto si creerebbe un volume chiuso potenzialmente abitabile.

Ultima, ma non meno importante, è la condizione legata alle preesistenti linee architettoniche che non devono essere modificate. Sul tema non esiste una giurisprudenza univoca anche perché il decoro architettonico non è di facile, immediata e univoca definizione. Nel caso si tratti di un condominio, il consiglio è quello di chiedere l'approvazione da parte dell'assemblea.

Appare utile ricordare che l'art. 3, c. 2, lett. n), della L.R. n. 16/2016, faceva già rientrare tra gli interventi di edilizia soggetti a CILA e non in edilizia libera:

«la chiusura con pannelli scorrevoli trasparenti su binari di balconi, porticati e verande di edifici esistenti su prospetti non prospicienti strade e piazze pubbliche, per una superficie massima di chiusura non superiore al 20 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque non superiore a mq. 50, ad eccezione delle opere di cui all'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e successive modificazioni».

2.2. Pergotende: quando rientrano nell'edilizia libera?

L'art. 15, c. 1, della L.R. n. 27/2024, ha introdotto la lett. *af-ter*) all'art. 3, c. 1, della L.R. n. 16/2016, includendo le pergotende tra gli interventi di edilizia libera.

Di seguito il testo della nuova lett. *af-ter*) inserita all'art. 3, c. 1, della L.R. n. 16/2016:

«af-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche

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

Appare utile ricordare che l'art. 3, c. 1, lett. r), della L.R. n. 16/2016, faceva già rientrare tra gli interventi di edilizia libera «l'installazione di pergolati, pergotende ovvero gazebi costituiti da elementi assemblati tra loro di facile rimozione a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria».

Ci sarà da capire se questa lettera sarà abrogata dal legislatore regionale o se ci potranno essere delle interferenze tra la lett. r) (che non prevede alcuna condizione) e la nuova lett. *af-ter*) introdotta dal Salva Casa e dalla L.R. n. 27/2024.

Secondo la nuova lett. *af-ter*), per rientrare nell'edilizia libera, le pergotende e le strutture di protezione solare devono rispettare queste condizioni:

- struttura principale costituita da:
 - tende da sole, tende a pergola (anche bioclimatiche);
 - elementi di protezione solare mobili o regolabili;
- essere addossate o annesse all'edificio;
- non determinare la creazione di uno spazio chiuso e abitabile;
- armonizzarsi con le linee architettoniche esistenti;
- ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente.

Non rientrano in edilizia libera se:

- la struttura determina un volume chiuso e stabile;
- comporta una modifica di volumi e superfici dell'immobile.

Sulle pergotende, dopo parecchi interventi della giustizia amministrativa, si è formato un principio consolidato per il quale affinché tale struttura possa essere installata in edilizia libera (oltre alla eventuale verifica dei diversi vincoli), è fondamentale innanzitutto che l'opera principale sia costituita dalla stessa tenda, e non dalla struttura che la sorregge, che dev'essere qualificabile invece come mero accessorio di sostegno. È necessario inoltre che la struttura non vada a creare nuovi stabili volumi o superfici utili, che sia facilmente amovibile e, a tale scopo, composta da elementi leggeri e non stabilmente infissi al suolo. La tenda, peraltro, dev'essere composta in materiale plastico o tessuto, e dev'essere totalmente retraibile al fine di non andare mai a creare dei nuovi ambienti chiusi che possano alterare la sagoma e il prospetto dell'edificio già esistente. Fondamentale, infine, è la finalità dell'installazione, perché in edilizia libera sono ammesse solo le pergotende utili a proteggere dal sole e dagli agenti atmosferici l'immobile principale.

In questo modo si mette nero su bianco una consolidata giurisprudenza amministrativa sul tema. Solo per citare alcune tra le più recenti sentenze:

T.A.R. LAZIO, SENTENZA DEL 14 MARZO 2024, N. 5224

- affinché una pergotenda possa essere installata in edilizia libera, è fondamentale innanzitutto che l'opera principale sia costituita dalla stessa tenda, e non dalla struttura che la sorregge, che dev'essere qualificabile invece come mero accessorio di sostegno;
- la struttura non deve creare nuovi stabili volumi o superfici utili, deve essere facilmente amovibile e, a tale scopo, composta da elementi leggeri e non stabilmente infissi al suolo;
- la tenda, peraltro, dev'essere composta in materiale plastico o tessuto, e dev'essere totalmente retraibile al fine di non andare mai a creare dei nuovi ambienti chiusi che possano alterare la sagoma e il prospetto dell'edificio già esistente. Fondamentale infine è la finalità dell'installazione, perché in edilizia libera sono ammesse solo le pergotende utili a proteggere dal sole e dagli agenti atmosferici l'immobile principale.

CONSIGLIO DI STATO, SENTENZA DEL 30 GENNAIO 2024, N. 916

- la pergotenda è un elemento di arredo esterno non soggetto a preventivo rilascio di permesso di costruire, ma va inclusa tra le opere di edilizia libera, ai sensi dell'art. 6, lett. e.5), D.P.R. n. 380/2001, in quanto non costituisce intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio mediante nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica;
- date le caratteristiche costruttive e funzionali (quando è di dimensioni contenute), la pergotenda non costituisce nemmeno intervento di ristrutturazione edilizia suscettibile di portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportante aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero mutamenti della destinazione d'uso;
- la pergotenda è un'opera precaria sia dal punto di vista costruttivo sia da un punto di vista strettamente funzionale ed esclude la necessità di titolo edilizio e quindi non necessita di titolo abilitativo;
- si tratta solo di un elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzato ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, è mero elemento accessorio, trattandosi di struttura di arredo, costituita da struttura leggera e amovibile, caratterizzata da elementi in metallo o in legno di esigua sezione, coperta da telo anche retrattile, stuoie in canna o bambù o materiale in pellicola trasparente, priva di opere murarie e di pareti chiuse di qualsiasi genere, costituita da elementi leggeri, assemblati tra loro, tali da rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non per demolizione.

T.A.R. LAZIO, SENTENZA DEL 1 GIUGNO 2023, N. 9339

- l'opera principale non è la struttura in sé, ma la tenda, quale elemento di pro-

tezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa;

- il carattere retrattile della tenda esclude che la copertura e la chiusura perimetrale che essa realizza presenti elementi di fissità, stabilità e permanenza.

Seguendo quindi la giurisprudenza, questa tipologia di opera configura un intervento di edilizia libera quando:

- non determina la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici;
- ha caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente;
- si armonizza con le preesistenti linee architettoniche.

Sebbene *tempus regit actum*, configurando una sostanziale retroattività della norma per cui i contenziosi già in corso non potranno fare sicuramente riferimento esplicito alla nuova lett. *af-ter*), considerato che la disposizione è frutto di un consolidato orientamento in materia, gli esiti delle future sentenze in tema pergotende dovrebbero a questo punto essere scontati (ed in ogni caso sarà sempre possibile richiedere un riesame della pratica alla luce della novità normativa). Principi che sono stati integralmente inseriti nella nuova lett. *af-ter*).

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL SALVA CASA

La nuova formulazione dell'art. 9-*bis* del TUE è immediatamente applicabile in Sicilia, senza necessità di recepimento regionale. Il legislatore ha ridefinito le modalità per la ricostruzione dello stato legittimo degli immobili, condizione necessaria per avviare un nuovo intervento edilizio o vendere un immobile.

Il nuovo art. 9-*bis* del Testo Unico Edilizia (d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) distingue tre situazioni principali:

- 1) immobili realizzati in epoca in cui era obbligatorio il titolo edilizio;
- 2) immobili realizzati in epoca in cui non era obbligatorio il titolo edilizio;
- 3) Immobili per i quali esiste un principio di prova del titolo edilizio, ma non sono disponibili la copia o gli estremi del titolo stesso.

Caso 1: immobili realizzati con obbligo di titolo edilizio

Lo stato legittimo può essere ricostruito mediante:

- il titolo abilitativo che ha previsto la costruzione o che ha legittimato la stessa;
- oppure il titolo, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Casi 2 e 3: immobili privi di titolo edilizio obbligatorio o con titolo non reperibile

Lo stato legittimo può essere ricostruito attraverso:

- planimetrie catastali di primo impianto o documenti d'archivio;
- riprese fotografiche, estratti cartografici o atti notarili con valore probatorio;
- attestazione di indisponibilità del titolo edilizio da parte dell'amministrazione (non basta una semplice email di risposta).

Il nodo interpretativo: la verifica dei titoli pregressi

Un aspetto critico riguarda la verifica della legittimità dei titoli pregressi richiesta dal nuovo c. 1-*bis* dell'art. 9-*bis*. Le amministrazioni, infatti, nel rilasciare un titolo edilizio, verificano la conformità dello stato di fatto all'ultimo titolo, ma non sempre accertano la legittimità dei titoli pregressi.

Secondo la soluzione prevista dal legislatore, il tecnico che ricostruisce lo stato legittimo può avvalersi di due strumenti:

- un'attestazione dell'amministrazione che certifichi la verifica dei titoli pregressi;
- un'esplicita richiesta del tecnico all'amministrazione per ottenere tale attestazione.

Ambiguità da chiarire

La norma prevede che l'ultimo titolo edilizio debba aver interessato «l'intero immobile o l'intera unità immobiliare».

Ma ciò significa che:

- 1) L'intervento deve riguardare tutto l'immobile?
- 2) Nel progetto deve essere rappresentato l'intero immobile?

Se si optasse per la prima interpretazione, sarebbe difficile utilizzare l'ultimo titolo a meno che non riguardi una demolizione e ricostruzione, mentre la seconda interpretazione permetterebbe una maggiore applicabilità della norma.

Nella formulazione del citato c. 1-*bis*, il legislatore ha operato una distinzione tra:

- titoli edilizi primari (serie A);
- titoli che "concorrono" alla determinazione dello stato legittimo (serie B).

I primi sono quelli rilasciati o formati per silenzio-assenso, in applicazione delle seguenti disposizioni:

- art. 34-*ter* (*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*),
- art. 36 (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità*),
- art. 36-*bis* (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*),
- art. 38 (*Interventi eseguiti in base a permesso annullato*),

previo pagamento delle relative sanzioni.

I secondi, sono elementi che concorrono alla dimostrazione dello stato legittimo ma non sono veri e propri titoli edilizi e possono essere considerati nel caso di:

- pagamento delle sanzioni di cui:
 - o all'art. 33 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità;
 - o all'art. 34 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;
 - o all'art. 37, cc. 1, 3, 5 e 6 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività;
 - o all'art. 38 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato (ridondanza normativa con i titoli edilizi primari);
- dichiarazione di cui all'art. 34-*bis* (*Tolleranze costruttive*).

Differenza chiave:

- i titoli di serie A possono essere utilizzati direttamente per dimostrare lo stato legittimo;
- i titoli di serie B possono solo integrarlo, ma non sostituire un titolo edilizio mancante.

3.1. Stato legittimo e condominio

L'art. 1, c. 1, lett. *b-bis*, del D.L. n. 69/2024, ha previsto l'inserimento del nuovo c. 1-*ter* all'interno dell'art. 9-*bis*, che stabilisce un principio importante per le unità immobiliari all'interno di un condominio:

- le difformità sulle parti comuni non incidono sullo stato legittimo delle singole unità immobiliari;
- le difformità sulle singole unità immobiliari non compromettono lo stato legittimo dell'intero edificio.

In pratica significa che:

- 1) se il condominio presenta abusi su parti comuni, questi non invalidano la regolarità di una singola unità abitativa;
- 2) se una singola unità immobiliare ha irregolarità edilizie, non compromettono lo stato legittimo dell'intero stabile.

Si ricorda che l'art. 1117 del codice civile elenca le parti comuni dell'edificio nell'ambito del condominio, che sono (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune.

Di seguito il testo del nuovo c. 1-*ter*:

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

3.2. Giurisprudenza utile

Sullo stato legittimo vale la pena ricordare la Sentenza del T.A.R. Lazio 24 luglio 2024, n. 15126, resa in riferimento alla richiesta di accesso agli atti necessaria proprio per la verifica di conformità edilizia e urbanistica. Il T.A.R. ha chiarito che l'obbligo dell'Ufficio di reperire la documentazione inerente lo stato edilizio ed urbanistico di un immobile è finalizzato (non solo alle esigenze ordinarie di conoscenza che sono proprie del diritto di accesso ex art. 22, Legge n. 241/1990, ma anche) a consentire l'utile e certo ricorso alle forme di attestazione che sono disciplinate dall'art. 9-*bis* del d.P.R. n. 380/2001, ciò che rende evidente come tale obbligo non possa ritenersi assolto dalla indicazione fornita dall'Amministrazione di una "temporanea" inaccessibilità degli archivi che rendano indisponibile la documentazione "allo stato", ossia con riserva di reperirla in futuro.

L'indisponibilità di documenti conseguenti alle cattive o insicure condizioni di sicurezza dei locali degli archivi, quando è genericamente invocata come nel caso di specie (laddove non sono allegati ragioni precise della inaccessibilità) consegue pur sempre non ad un impedimento oggettivo, ma ad una negligenza dell'Ente, essendo imputabile ad un "fatto"

che è nella disponibilità dell'Amministrazione (che non osserva le regole generali di sicurezza sui luoghi di lavoro, con ogni conseguenza in ordine alla responsabilità di dirigenti ed amministratori).

Sentenza T.A.R. Lazio del 24 luglio 2024, n. 15126

Stato legittimo - Accesso agli atti - Diritto - Irreperibilità documentazione - Art. 9-bis, c. 1-bis, d.P.R. n. 380/2001 - Testo Unico Edilizia.



Ricordiamo anche la sentenza del T.A.R. Lombardia del 27 gennaio 2025, n. 227 resa proprio a seguito dell'aggiornamento dello stato legittimo operato dal Salva Casa. In questo caso, i giudici di primo grado hanno confermato che la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile è subordinata alla condizione che l'Amministrazione, in sede di rilascio di un titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, non ammettendosi una implicita attestazione della loro regolarità.

Tesi evidentemente non in linea con le Linee guida del MIT secondo le quali la verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente può essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi sulla base del presupposto che, in sede di rilascio di ciascun titolo, l'Amministrazione è chiamata a verificare puntualmente, in base alla documentazione tecnica fornita dal richiedente, eventuali situazioni di difformità che ostano al rilascio del medesimo.

Sentenza T.A.R. Lazio del 27 gennaio 2025, n. 227

Abusi edilizi - Stato legittimo - Verifica titoli edilizi - Salva Casa - Testo Unico Edilizia - d.P.R. n. 380/2001.



3.3. Cosa dicono le linee guida del MIT sullo stato legittimo

Secondo il MIT, il nuovo art. 9-bis introduce una duplice semplificazione:

- **formale**: riduce gli oneri documentali, permettendo di dimostrare lo stato legittimo anche con l'ultimo titolo edilizio;
- **sostanziale**: amplia la gamma di titoli e documenti validi per attestare la regolarità dell'immobile.

Secondo il MIT, l'amministrazione non può riesaminare a posteriori i titoli edilizi già rilasciati, pertanto:

- se l'ultimo titolo edilizio ha richiesto l'indicazione dei titoli pregressi, si presume che la verifica sia stata effettuata;
- eventuali difformità non contestate all'epoca non possono essere usate per negare lo stato legittimo oggi.

Dal punto di vista formale, secondo le Linee guida del MIT, la nuova versione del c. 1-*bis* semplificherebbe il processo di determinazione dello stato legittimo prevedendo che:

- a) per gli immobili o unità immobiliari interessati da interventi edilizi successivi al momento del rilascio del titolo abilitativo originario, lo stato legittimo possa essere comprovato con la presentazione del titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o unità immobiliare;
- b) la predetta semplificazione possa essere fatta valere a condizione che il titolo edilizio più recente sia stato rilasciato dall'amministrazione competente all'esito di un procedimento che abbia riguardato, anche parzialmente, il medesimo immobile o unità immobiliare e che, in ragione degli elementi forniti all'Amministrazione, abbia posto la medesima nella condizione di verificare la legittimità dei titoli pregressi.

Dal punto di vista sostanziale, per la determinazione dello stato legittimo, le linee guida ammettono esplicitamente:

- a) titoli rilasciati o assentiti all'esito delle procedure:
 - di regolarizzazione degli interventi realizzati come variante in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (segnalazione certificata di inizio attività ex art. 34-*ter*, c. 3, del TUE);
 - di accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del TUE; permesso di costruire o SCIA in sanatoria ex art. 36-*bis* del TUE);
 - relative a interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato, ovvero a interventi edilizi di cui all'art. 23, c. 01, del TUE in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo. In particolare, si fa riferimento al rilascio di un permesso di costruire postumo, in sede di riesame dell'originaria domanda di permesso di costruire ai sensi dell'art. 38, c. 1, ovvero al pagamento delle sanzioni ex art. 38 del TUE, che, ai sensi del c. 2 del medesimo articolo, produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 36 del TUE;
- b) il pagamento delle sanzioni previste nei seguenti casi:
 - interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso, ovvero interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 23, c. 01, del TUE, eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (c.d. "Super-SCIA") o in totale difformità da essa (pagamento delle sanzioni ex art. 33, cc. 2, 4 e 6-*bis*, del TUE);
 - interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, ovvero interventi edilizi di cui all'art. 23, c. 01, del TUE, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (c.d. "Super-SCIA") (pagamento delle sanzioni ex art. 34, cc. 2 e 2-*bis* del TUE);
 - interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (pagamento delle sanzioni ex art. 37 del TUE);

- interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato, ovvero interventi edilizi di cui all'art. 23, c. 01, del TUE in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo (pagamento delle sanzioni ex art. 38);
- c) la dichiarazione relativa alle tolleranze costruttive, esecutive e in materia di distanze e requisiti igienico-sanitari, incluse quelle risultanti dall'applicazione del disposto di cui all'art. 34-ter, c. 4, del TUE (dichiarazione di cui all'art. 34-bis, c. 3, del TUE).

Sullo stato legittimo, le linee guida del MIT concludono «*La ratio delle disposizioni in esame è quella di consentire che lo stato legittimo degli immobili ovvero delle singole unità immobiliari possa essere comprovato non solo attraverso i titoli "tradizionali", assentiti dall'amministrazione competente o formati implicitamente per silenzio assenso (come la SCIA e il permesso di costruire, ordinari o in sanatoria), ma anche attraverso strumenti di "regolarizzazione" degli abusi sanabili o delle irregolarità (come il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni asseverate)*».

Occorre, però, ricordare che alla SCIA edilizia non si applica il silenzio-assenso (né il silenzio-rigetto). La SCIA è uno strumento che rientra nel progetto di liberalizzazione e che produce effetti solo se completa della documentazione richiesta (che deve essere oltretutto veritiera).

L'art. 19 della Legge n. 241/1990 dispone che l'amministrazione competente possa intervenire nel termine di trenta giorni dal ricevimento della SCIA. Decorso questo termine, l'amministrazione può comunque intervenire tramite annullamento d'ufficio (art. 21-*nonies*):

- entro 12 mesi sussistendone le ragioni di interesse pubblico;
- oltre i 12 mesi nel caso di false rappresentazioni dei fatti o dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato.

Difficile, dunque, che si possa formare un titolo per silenzio nel caso di SCIA edilizia. Resta da capire in che modo le amministrazioni locali prenderanno in considerazione le Linee guida del MIT e se queste saranno sufficienti a evitare contenziosi.

3.4. Le FAQ sullo stato legittimo

Di seguito le domande e le risposte presenti nelle Linee Guida del MIT:

Domanda D1.1.1

Come è possibile concretamente provare il requisito della verifica della legittimità dei titoli pregressi?

Risposta

La verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente può essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati indicati

gli estremi dei titoli pregressi sulla base del presupposto che, in sede di rilascio di ciascun titolo, l'Amministrazione è chiamata a verificare puntualmente, in base alla documentazione tecnica fornita dal richiedente, eventuali situazioni di difformità che ostano al rilascio del medesimo.

Il riferimento alla verifica della "legittimità dei titoli pregressi" non può, quindi, comportare alcun riesame da parte dell'Amministrazione dei precedenti titoli, con la conseguenza che eventuali difformità tra lo stato di fatto e i progetti indicati nelle richieste di rilascio dei titoli o nelle segnalazioni certificate di inizio attività non potranno essere contestate quali mancanza di stato legittimo dell'immobile, ove non contestate in precedenza al fine di negare il titolo edilizio. Pertanto, la verifica richiesta dalla norma in esame deve intendersi come esclusivamente volta ad accertare che l'immobile o l'unità immobiliare siano stati interessati da titoli validi ed efficaci; situazione nella quale dovrà, quindi, affermarsi la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile. Resta fermo, ovviamente, il potere dell'Amministrazione di accertare eventuali difformità realizzate dopo il rilascio o la formazione dei titoli pregressi, che, ove riscontrate, precluderanno di ritenere sussistente lo stato legittimo dell'immobile e consentiranno all'Amministrazione di procedere con i poteri previsti dall'ordinamento, ivi compreso il potere di negare il rilascio di nuovi titoli.

A titolo esemplificativo, se un'amministrazione è chiamata ad esprimersi sulla richiesta di rilascio di un titolo edilizio (T4) di modifica di un immobile x, interessato dopo il rilascio dell'originario T0 da tre successivi interventi di modifica, associati a corrispondenti titoli edilizi T1, T2 e T3, l'amministrazione potrà verificare se tra il titolo T3 e la documentazione progettuale presentata per il rilascio del titolo T4 siano intercorse situazioni di difformità che richiedono verifiche istruttorie integrative. Non potrà all'inverso sindacare situazioni di difformità astrattamente intercorse tra il rilascio del titolo T0 e T1 ovvero T1 e T2 o ancora T3 e T4, e che avrebbero consentito solo all'epoca di presentazione delle relative istanze di negare tali titoli.

In presenza di eventuali difformità non rilevate dall'Amministrazione in sede di rilascio dei titoli pregressi non potrà, quindi, contestarsi la mancanza di stato legittimo dell'immobile.

Nel merito, sulle condizioni per far valere il titolo edilizio più recente che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, si ritiene possibile assumere che l'amministrazione competente abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi in tali circostanze:

- b1)* laddove il titolo più recente sia stato rilasciato dall'amministrazione con formale provvedimento, che - anche mediante ricorso a clausole-tipo - attesti esplicitamente che il medesimo è stato adottato previa verifica della legittimità dei titoli pregressi;
- b2)* con riferimento ai titoli rilasciati con formale provvedimento ovvero formatisi implicitamente, per silenzio-assenso (come nel caso della SCIA, della SCIA alternativa al permesso di costruire), laddove sia stata fornita l'indicazione degli estremi del titolo originario e di quelli successivi relativi all'immobile o unità

immobiliare, e, in considerazione della documentazione prodotta, non sia stata formulata alcuna contestazione dall'Amministrazione su eventuali difformità rispetto allo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento.

Resta ovviamente implicita la possibilità per l'Amministrazione di attivare gli opportuni strumenti di tutela giuridica nei confronti di comportamenti elusivi delle norme edilizie fondate sulla presentazione di una documentazione incompleta o non corrispondente allo stato di fatto, ove sussistano i presupposti per l'annullamento in autotutela dei precedenti titoli.

Tanto premesso, la modulistica dovrà richiedere l'indicazione degli estremi dei titoli pregressi a supporto dell'istanza al fine di garantire un'applicazione generalizzata delle semplificazioni introdotte dall'articolo in commento. Resta fermo il potere dell'Amministrazione di richiedere eventuali integrazioni documentali che si rendessero necessarie nel caso specifico, nel rispetto delle precisazioni sopra indicate in ordine all'impossibilità di utilizzare la verifica dello stato legittimo per contestare difformità non rilevate in sede di rilascio dei titoli precedenti.

Resta ferma, altresì, la possibilità per il richiedente, che si ritrovi nell'impossibilità di ricostruire l'iter documentale dei titoli pregressi per verificare la conformità ad una delle condizioni *sub-b1*) o *sub-b2*), di fare richiesta di accesso agli atti presso gli archivi dell'Amministrazione, secondo le regole vigenti.

Domanda D1.2.1

Come posso comprovare gli interventi regolarizzati mediante pagamento di una sanzione?

Risposta

Mediante l'indicazione degli estremi o della ricevuta del pagamento della sanzione, come previsto dalla modulistica.

Domanda D1.3.1

In che modo il pagamento di sanzioni (c.d. "fiscalizzazioni") e le dichiarazioni sulle tolleranze si rapportano allo stato legittimo?

Risposta

Il pagamento delle sanzioni previste dagli artt. 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6 (c.d. "fiscalizzazioni") e le dichiarazioni sulle tolleranze di cui all'art. 34-*bis* "concorrono" alla dimostrazione dello stato legittimo.

Ne deriva che a seguito delle modifiche introdotte dal DL Salva Casa le difformità oggetto di fiscalizzazione o rientranti nella disciplina sulle tolleranze potranno essere considerate pienamente sanate anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo attraverso la mera esibizione delle predette attestazioni (il pagamento della sanzione o la dichiarazione del tecnico asseveratore). Tale innovazione con-

sente di superare le incertezze risultanti dalla precedente normativa, che portavano a "tollerare", ma non a "sanare" le difformità interessate da fiscalizzazioni o dalla disciplina sulle tolleranze.

Tuttavia, le predette attestazioni (il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni sulle tolleranze), non costituendo "titoli abilitativi", non potranno essere utilizzate per dimostrare, a monte, la legittimità dei titoli pregressi, secondo quanto previsto dal meccanismo di semplificazione formale di cui al primo periodo del comma 1-*bis*.

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo, tali atti potranno affiancare (in funzione integrativa) il titolo originario ovvero l'ultimo titolo, che sono i soli dal quale può essere avviata la dimostrazione dello stato legittimo.

Ne deriva che non tutti gli atti citati al comma 1-*bis* possono essere fatti valere automaticamente dal legittimo proprietario o dall'avente titolo coerentemente con l'obiettivo di semplificazione formale che consente di dimostrare lo stato legittimo anche solo con l'ultimo titolo che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare. In particolare, si osserva che gli obiettivi di semplificazione formale non possono automaticamente essere associati:

- al pagamento delle sanzioni di cui artt. 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, del TUE, che per loro natura non sono idonee ad attestare la verifica dei titoli pregressi da parte delle competenti amministrazioni. Fa eccezione il pagamento della sanzione prevista dall'art. 38, comma 1, per il caso di intervento eseguito in base a permesso di costruire annullato, che produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria;
- alle dichiarazioni relative alle tolleranze presentate da un tecnico abilitato, in quanto esclusivamente funzionali alla rappresentazione di lievi scostamenti non costituenti violazione edilizia.

A titolo esemplificativo, si pensi al caso in cui un immobile sia stato interessato dai seguenti interventi:

- a) costruzione, previo rilascio del permesso di costruire;
- b) manutenzione straordinaria 'pesante' sull'intero immobile, previa SCIA;
- c) difformità rispetto alla SCIA sub-b), seguiti dal pagamento della sanzione prevista dall'art. 37 del TUE.

Volendo avvalersi della semplificazione formale introdotta dal primo periodo dell'art. 9-*bis*, comma 1-*bis*, del DL Salva Casa, lo stato legittimo dell'immobile sarà quello stabilito dalla SCIA (lettera b)).

Tuttavia, essendo stato eseguito un intervento difforme rispetto alla SCIA, lo stato di fatto non coinciderà con quello di diritto e, pertanto, occorrerà affiancare al predetto titolo anche la fiscalizzazione operata ai sensi dell'art. 37. In questi termini deve essere interpretata la locuzione "concorre" di cui all'art. 9-*bis*, comma 1-*bis*, terzo periodo, del TUE.

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO: LE NOVITÀ DEL SALVA CASA

La nuova versione dell'art. 23-ter del TUE, introdotta dal Decreto Salva Casa, è immediatamente applicabile in Sicilia sin dalla sua entrata in vigore.

Con questa modifica, il legislatore ha ridefinito la disciplina del cambio di destinazione d'uso, trasformando l'articolo da una norma "generale", che si limitava a inquadrare il mutamento urbanisticamente rilevante, in una regolamentazione organica e dettagliata delle diverse tipologie di cambi d'uso.

Da articolo "generale" che si limitava ad inquadrare il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, rimandandone il dettaglio alle leggi regionali e agli strumenti urbanistici comunali, il nuovo art. 23-ter (la cui rubrica andrebbe certamente aggiornata) si eleva adesso a vera disciplina dei cambi di destinazione d'uso orizzontali (all'interno della stessa categoria) e verticali (tra categorie diverse), con o senza opere edilizie.

Il nuovo art. 23-ter del TUE distingue tra:

- cambio di destinazione d'uso orizzontale o irrilevanti (all'interno della stessa categoria funzionale);
- cambio di destinazione d'uso verticale o rilevanti (tra categorie funzionali diverse).

Per la prima volta, la norma specifica cosa si intende per cambio di destinazione d'uso "senza opere", precisando che rientrano in questa categoria tutti gli interventi di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del TUE (in Sicilia art. 3, c. 1, della L.R. n. 16/2016).

Le modifiche all'art. 23-ter del TUE rappresentano un'importante innovazione nella disciplina dei cambi di destinazione d'uso:

- introducendo regole chiare e criteri uniformi;
- fornendo maggiore chiarezza su quando un cambio d'uso è rilevante;
- definendo esattamente il regime abilitativo (aspetto che riduce incertezze e discrezionalità amministrativa);
- circoscrivendo il ruolo di Regioni e Comuni, con la possibilità di integrare la disciplina;
- superando alcuni vincoli (es. dotazione minima di parcheggi per mutamenti d'uso in alcune zone omogenee).

Restano alcuni nodi interpretativi che potrebbero emergere nell'applicazione concreta della norma, specialmente per la compatibilità con le pianificazioni comunali e regionali.

Nei paragrafi a seguire entreremo nel dettaglio della nuova formulazione dell'art. 23-ter del TUE.

4.1. Le categorie funzionali e i cambi d'uso orizzontali e verticali

Il c. 1 dell'art. 23-ter definisce le categorie funzionali degli immobili o delle unità immobiliari, individuando cinque classi:

a)	Residenziale
a-bis)	Turistico-ricettiva
b)	Produttiva e direzionale
c)	Commerciale
d)	Rurale

Il cambio di destinazione d'uso orizzontale è definito dal nuovo c. 1-bis e si verifica quando il mutamento riguarda una "singola unità immobiliare" all'interno della stessa categoria funzionale. In questo caso la norma dispone che il cambio d'uso è sempre consentito, salvo specifiche limitazioni che i Comuni possono introdurre nei propri strumenti urbanistici.

Il cambio di destinazione d'uso verticale è disciplinato dai cc. 1-ter e 1-quater e riguarda il passaggio tra categorie funzionali diverse di una singola unità immobiliare, esclusa quella rurale. È ammesso solo in specifiche zone dello strumento urbanistico:

- zone omogenee A, B e C di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968;
- zone equipollenti definite dalle leggi regionali.

Per il cambio d'uso verticale è previsto che:

- rispetti le condizioni indicate dal c. 1-quater e le normative di settore;
- i Comuni possono introdurre ulteriori restrizioni tramite i propri strumenti urbanistici.

Ricordiamo che il D.M. n. 1444/1968¹, all'art. 2, prevede le seguenti zone territoriali omogenee:

- A. Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B. Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m³/m²;
- C. Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lett. B);

¹ Il D.M. n. 1444/1968, riporta «Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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 n. 765 del 1967».

- D. Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E. Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui – fermo restando il carattere agricolo delle stesse – il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C);
- F. Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Il mutamento di destinazione d'uso verticale è consentito, con le semplificazioni di cui ai cc. 1-*ter*, 1-*quater* e 1-*quinqües* solo nelle zone A, B e C, mentre è escluso nelle zone D, E e F, salvo specifiche previsioni nei piani urbanistici.

4.2. Condizioni generali per il mutamento d'uso verticale

Secondo il c. 1-*quater*, il cambio di destinazione d'uso verticale è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, a condizione che sia rispettata la forma di utilizzo prevalente dell'immobile rispetto alle altre unità immobiliari presenti.

Il cambio d'uso verticale, nelle citate zone omogenee A, B e C non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal D.M. n. 1444/1968, e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla Legge n. 1150/1942 (Legge "Urbanistica").

La norma prevede che sia pagato, se previsto dalla normativa regionale, il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria. L'ultimo periodo del c. 1-*quater* stabilisce che per le unità immobiliari al primo piano fuori terra o seminterrate il mutamento d'uso è disciplinato dalla legge regionale, che può demandare ai Comuni la possibilità di individuare zone in cui la norma si applica anche a queste unità. Ciò comporta che anche nelle zone omogenee A, B e C, nelle more di una normativa di dettaglio regionale, non ricorrono le semplificazioni del piano casa per i piani terra e seminterrati.

Quale titolo edilizio è necessario?

La norma ha introdotto un'importante novità con il c. 1-*quinqües*, che stabilisce il titolo edilizio necessario per il mutamento di destinazione d'uso nel caso in cui lo stesso sia realizzato senza opere oppure con opere:

- senza opere → SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);
- con opere → titolo richiesto per la realizzazione delle opere stesse:
 - se l'intervento è soggetto a CILA, si presenta comunque la SCIA;
 - se l'intervento è soggetto a SCIA, SCIA alternativa al PdC, o Permesso di Costruire, il titolo edilizio necessario segue quello delle opere previste.

Questa innovazione riduce i dubbi interpretativi e chiarisce le procedure amministrative, semplificando il lavoro dei tecnici.

È chiaro che per la piena attuazione di questa nuova disciplina sarà necessario, così come esplicitamente previsto al c. 3, che le Regioni si adeguino con possibilità di prevedere ulteriori livelli di semplificazione. Ciò significa che:

- la norma è immediatamente applicabile;
- le Regioni possono prevedere livelli ulteriori di semplificazione.

4.3. Cosa dicono le linee guida del MIT

Come specificato nelle Linee guida del MIT, l'art. 23-ter del TUE è stato modificato dal Decreto Salva Casa con l'obiettivo di semplificare e razionalizzare il regime del cambio di destinazione d'uso, garantendo una maggiore uniformità nelle procedure e introducendo strumenti più flessibili, anche per interventi che prevedono la contestuale realizzazione di opere edilizie.

La riforma ha istituito un regime unitario, che disciplina sia i caratteri del mutamento di destinazione d'uso sia i titoli abilitativi necessari per la sua realizzazione.

Il nuovo art. 23-ter TUE distingue due categorie di cambio di destinazione d'uso:

- mutamenti orizzontali (urbanisticamente irrilevanti) – all'interno della stessa categoria funzionale;
- mutamenti verticali (urbanisticamente rilevanti) – tra categorie funzionali diverse.

Nella figura 4.1, consultabile a pagina seguente, è riportata la rappresentazione grafica della nuova disciplina (Fonte MIT).

Il mutamento d'uso orizzontale si verifica quando un'unità immobiliare cambia destinazione all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, il passaggio da abitazione a casa vacanze all'interno della categoria residenziale).

La riforma conferma che i mutamenti d'uso tra destinazioni omogenee sono sempre consentiti, poiché non comportano variazioni nei carichi urbanistici. Questo significa che non determinano:

- aumento del fabbisogno di servizi pubblici (parcheggi, verde attrezzato, viabilità);
- incremento della pressione sulle infrastrutture urbane (rete idrica, fognature, smaltimento rifiuti).

Esempi di mutamenti orizzontali:

- da appartamento a alloggio per affitti brevi (sempre nella categoria residenziale);
- da negozio di abbigliamento a negozio di elettronica (sempre nella categoria commerciale).

Il mutamento d'uso verticale avviene quando un immobile o una singola unità immobiliare passa da una categoria funzionale all'altra (es. da residenziale a commerciale).

Volendo riassumere, il nuovo art. 23-ter delinea le casistiche di mutamento in base a tre fattori fondamentali:

- 1) Oggetto del mutamento:
 - a) singola unità immobiliare;
 - b) intero immobile.
- 2) Tipologia di mutamento:
 - a) orizzontale (urbanisticamente irrilevante) → all'interno della stessa categoria;
 - b) verticale (urbanisticamente rilevante) → tra categorie diverse.

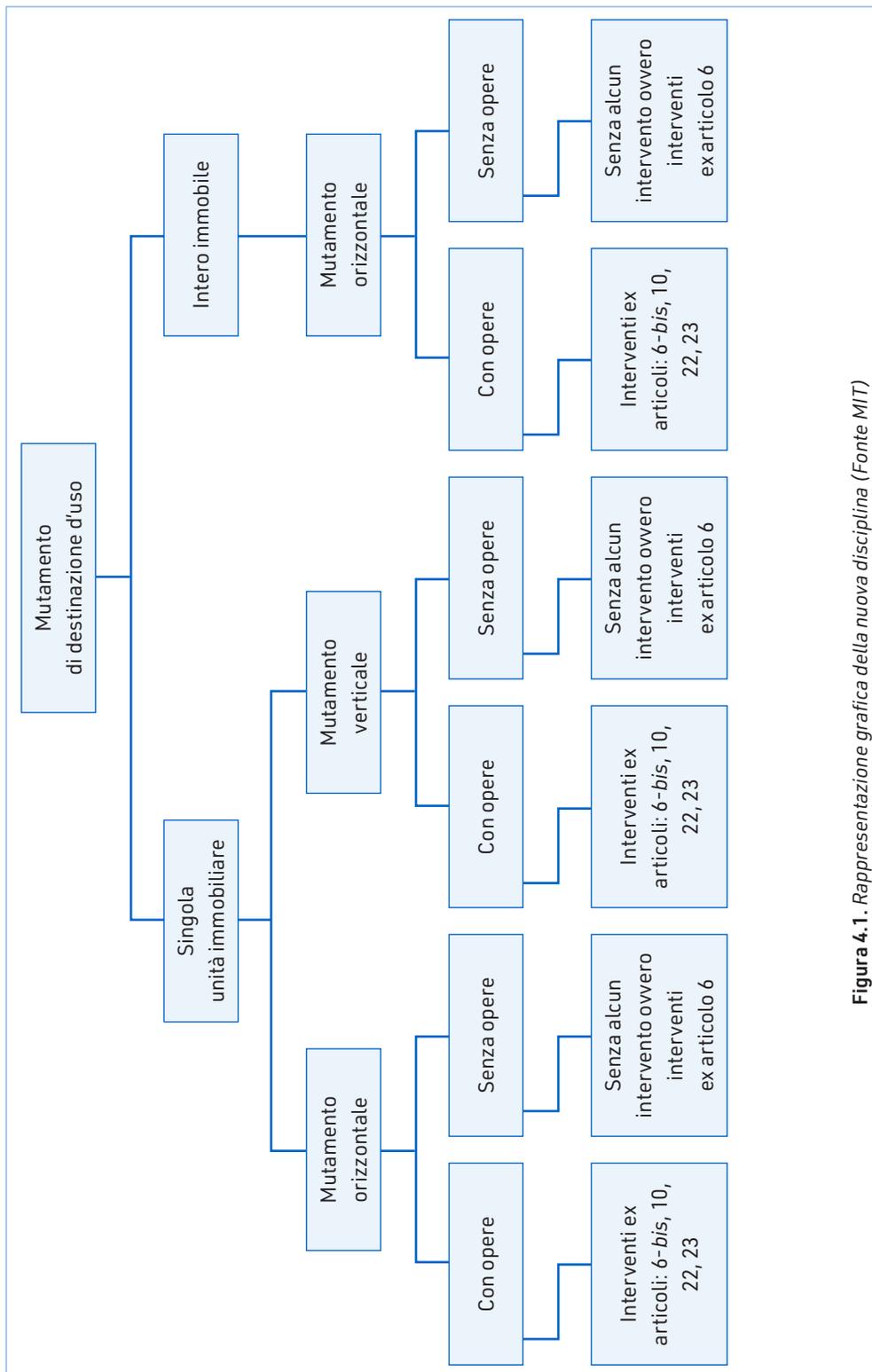


Figura 4.1. Rappresentazione grafica della nuova disciplina (Fonte MIT)

- 3) Presenza di opere edilizie:
 - a) senza opere → intervento di edilizia libera o minima;
 - b) con opere → necessità di titolo edilizio (SCIA, PdC).

4.4. Le FAQ sul cambio di destinazione d'uso

Di seguito le domande e le risposte fornite dal MIT.

Domanda D.2.1.1

Cosa si intende per "specifiche condizioni"?

Risposta

Le condizioni individuate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa dai competenti enti territoriali con apposite determinazioni.

Posto che i poteri pianificatori degli enti locali in materia di destinazioni territoriali e dei singoli edifici possono estrinsecarsi nell'imposizione di condizioni, limitazioni o divieti, si chiarisce preliminarmente che le "condizioni" menzionate all'articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater, dovranno risolversi in criteri oggettivi e non discriminatori, tali, quindi, da non imporre arbitrarie limitazioni o restrizioni. Tali condizioni, peraltro, potranno riferirsi ai soli aspetti concernenti il mutamento di destinazione d'uso e non anche alle modalità di realizzazione degli interventi nelle ipotesi di esecuzione di opere edilizie contestuale al mutamento stesso.

In secondo luogo, le condizioni dovranno essere specifiche, e, quindi, non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in considerazione del fatto che quanto disposto dal novellato articolo 23-ter del Testo unico prevale sulle previsioni restrittive o impeditive negli stessi contenute.

Invero, nell'ambito del quadro normativo delineato dalla riforma, la facoltà di imporre o meno specifiche condizioni costituisce un meccanismo di flessibilità che consente all'ente locale di tenere conto delle esigenze concrete di ordinato assetto del territorio. Invero, il legislatore statale esprime un chiaro favore per la semplificazione e l'agevolazione del mutamento di destinazione d'uso, nella consapevolezza, però, dell'esigenza di consentire i necessari adattamenti al modello regolatorio delineato dalla riforma al fine di poter considerare le specificità del contesto urbano di riferimento. Ne deriva che le condizioni fissate dovranno essere sorrette da adeguata motivazione, in punto, per esempio, della necessità, valutata in concreto dall'amministrazione, di salvaguardare il decoro urbano o la salute e la sicurezza pubblica. Pertanto, le "specifiche condizioni" potranno essere definite nelle forme ritenute idonee dal comune, nel rispetto del Testo unico degli enti locali, anche traendo dagli strumenti urbanistici vigenti le previsioni che si intendono far valere quali condizioni ai fini dell'attuazione delle novelle in esame.

Alla luce di quanto precede, le condizioni possono rivestire una tripla finalità e, segnatamente:

- a) possono limitare, in relazione a specifiche e motivate esigenze, l'operatività della legge statale, la quale, in loro assenza, consente senz'altro il mutamento di destinazione d'uso orizzontale (comma 1-bis) e il mutamento verticale (comma 1-ter) di una singola unità immobiliare, nel rispetto delle normative di settore;
- b) possono consentire la piena operatività della legge statale, qualora gli strumenti urbanistici comunali siano abilitati a individuare specifiche zone ove applicare la disciplina in commento anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate (comma 1-quater);
- c) possono modulare l'operatività della legge statale, nell'ipotesi di apposizione della speciale condizione volta a consentire il mutamento di destinazione d'uso verticale di una singola unità immobiliare soltanto in conformità alla forma di utilizzo prevalente nell'immobile.

Domanda D.2.1.2

Cosa si intende per prevalenza funzionale?

Risposta

Il requisito della prevalenza funzionale può essere letto alla luce del parametro costituito dal numero assoluto delle unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile.

Si ritiene, infatti, che la prevalenza non debba necessariamente essere accertata sulla base della superficie complessiva occupata dalle singole unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile. Ciò in quanto rilevare, per ogni unità immobiliare, la superficie esatta, imporrebbe oneri informativi eccessivamente gravosi, soprattutto laddove si trattasse di edificio condominiale.

Resta ferma in ogni caso la possibilità per gli enti territoriali di declinare tale requisito secondo gli specifici criteri definiti nella legislazione regionale di settore.

Domanda D.2.1.3

Come è regolato il mutamento per unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate?

Risposta

Il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate è disciplinato dalla legislazione regionale. La legislazione regionale dovrà prevedere i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni di semplificazione concernenti il mutamento di destinazione d'uso verticale introdotte dal DL Salva Casa si applicano anche a tali unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

Nell'ambito della pianificazione locale, la possibilità di disciplinare, mediante l'apposizione di specifiche condizioni, il mutamento di destinazione d'uso verticale delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate, dovrà tenere conto

della tipologia di zona territoriale omogenea, in quanto limitazioni o restrizioni al mutamento si giustificano tendenzialmente all'interno delle zone A), ove più spesso possono manifestarsi esigenze legate alla necessità di preservare il decoro urbano, mentre dovrebbero affievolirsi nelle altre zone, ove generalmente non si registrano esigenze di salvaguardia di pari intensità.

Quanto alla nozione di primo piano fuori terra, dovrà farsi riferimento alla voce n. 20 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo che definisce "piano fuori terra" quale piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. A titolo esemplificativo, in presenza di una unità seminterrata, il primo piano fuori terra coinciderà con il cd. piano rialzato.

Domanda D.2.1.4

Come deve essere intesa la deroga dall'assolvimento degli oneri urbanistici?

Risposta

Il mutamento di destinazione d'uso cd. verticale relativo ad una singola unità immobiliare di cui al comma 1-ter non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi, né al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento di quelli di urbanizzazione secondaria.

La disposizione del comma 1-quater, secondo periodo, va intesa come norma di principio contenente un esonero dal reperimento delle aree, per cui la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale opera non solo in carenza, ma anche in presenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica dettate, per esempio, nell'ambito delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dei P.R.G. vigenti, rispetto alle quali la disposizione di livello statale in commento si impone.

La ratio della disposizione è quella di introdurre una semplificazione per agevolare i cambi d'uso rilevanti per singole unità immobiliari, ad esclusione di quelle rurali, giustificata dalla circostanza che nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444), il mutamento avviene tendenzialmente in un contesto già urbanizzato, ove l'incremento del carico urbanistico si presume compensato o ridimensionato.

Le considerazioni appena svolte giustificano la mancata previsione circa la debenza degli oneri di urbanizzazione primaria, che sono correlati alle opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzo degli edifici. Invero, si è ritenuto che imporre la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria si risolverebbe in una sostanziale duplicazione di costi a fronte dell'unicità dei servizi già predisposti nella zona interessata (e.g. strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione). Tali oneri, pertanto, nei casi di mutamento regolati dal comma 1-ter, non sono dovuti, neppure in presenza di diverse previsioni poste

dalla normativa regolamentare comunale. Al riguardo, si rammenta, infatti, che, ai sensi del primo periodo del comma 3 dell'articolo 23-*ter* in commento, i principi dallo stesso discendenti trovano applicazione diretta e, pertanto, impongono la disapplicazione della fonte regolamentare contraria.

Diversamente, ai sensi del terzo periodo del comma 1-*quater*, continua ad essere dovuto, ove previsto e nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Invero, si è ritenuto che le spese relative alle opere di urbanizzazione secondaria (e.g. asili nido e scuole materne, mercati di quartiere, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, attrezzature culturali e sanitarie) non possano automaticamente risolversi in una duplicazione di costi, in quanto funzionali alla vita di relazione degli abitanti della zona interessata. La disposizione discende dalla constatazione per la quale il mutamento d'uso, nei casi di cui al comma 1-*ter*, avviene, come accennato, solo tendenzialmente ad invarianza urbanistica.

Sul tema, occorre ulteriormente chiarire il regime cui sono soggetti i mutamenti di destinazione d'uso orizzontali di cui al comma 1-*bis* in punto di debenza degli oneri di urbanizzazione. Muovendo da un'interpretazione sistematica del complesso dell'articolo 23-*ter*, si ricava che nelle ipotesi di cui al comma 1-*bis* non è dovuto il pagamento né degli oneri di urbanizzazione primaria né di quelli di urbanizzazione secondaria. In tali ipotesi, l'equivalenza del carico urbanistico viene valutata a priori dalla legislazione statale e, pertanto, il mutamento di destinazione d'uso non comporta la necessità di adeguare la dotazione esistente di aree per servizi pubblici o di uso pubblico o l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

Domanda D.2.2.1

Quale titolo è necessario per il mutamento di destinazione d'uso in base agli interventi che si intendono realizzare?

Risposta

Quale intervento sto realizzando?	Quale titolo è necessario per il mutamento della destinazione d'uso)
Assenza di interventi	SCIA
Edilizia libera (ex articolo 6)	SCIA
Interventi soggetti a CILA (ex articolo 6- <i>bis</i>)	SCIA
Interventi soggetti a SCIA (ex articolo 22)	SCIA
Interventi soggetti a SCIA alternativa a permesso di costruire (ex articolo 23)	SCIA alternativa a permesso di costruire
Interventi soggetti a permesso di costruire (ex articolo 10)	Permesso di costruire

Domanda D.2.2.2

Come si procede nei casi che non rientrano nelle semplificazioni del DL Salva Casa?

Risposta

La disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale. Per i casi non rientranti nelle semplificazioni introdotte con il DL Salva Casa, resta fermo quanto previsto in generale dall'articolo 10, comma 2, del Testo unico che demanda alla legge regionale l'individuazione del titolo necessario. In particolare, in caso di mutamento di destinazione d'uso verticale di un intero immobile si evidenzia che l'intera disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale, senza che, in tal caso, siano previste eccezioni quanto alla disciplina dei titoli richiesti per il mutamento.

Domanda D.2.3.1

Qual è il rapporto intercorrente tra legislazione statale e regionale in materia di mutamento di destinazione d'uso?

Risposta

È fatta salva la possibilità per le regioni di prevedere livelli ulteriori di semplificazione, anche in relazione ai titoli richiesti per il mutamento di destinazione d'uso.

Domanda D.2.4.1

Cosa si intende per "intero immobile"?

Risposta

Per immobile deve intendersi «l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare». Conseguentemente, ne discende che, per il caso di immobile costituito da un'unica unità immobiliare, non possono ritenersi applicabili le disposizioni di cui all'articolo 23-ter, comma 1-bis.

Domanda D.2.4.2

Cosa cambia rispetto al passato?

Risposta

Nulla cambia se non la disciplina dei titoli richiesti per il mutamento, che dovrà essere quella di cui al comma 1-quinquies.

Si evidenzia come, in linea con l'originaria formulazione dell'articolo 23-ter, il mutamento di destinazione d'uso orizzontale di un intero immobile sia sempre possibile, salva diversa previsione della legge regionale o dagli strumenti urbanistici comunali. In tale ipotesi, l'intera disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale, di talché, ad esempio, potrà essere possibile, per gli strumenti urbanistici comunali, fissare, oltre che condizioni, anche limitazioni o divieti.

AGIBILITÀ

Il Salva Casa ha introdotto all'art. 24 del TUE i nuovi cc. 5-*bis*, 5-*ter* e 5-*quater*, immediatamente applicabili nel territorio siciliano.

In particolare, le integrazioni introdotte con i nuovi cc. 5-*bis*, 5-*ter* e 5-*quater*, prevedono una disciplina temporanea applicabile «*Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis [...]*» che sarebbero dovuti arrivare con un decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata.

Ricordiamo che questo Decreto era stato previsto con l'art. 3, c. 1, lett. *d*), numero 1), del D.Lgs. n. 222/2016, e sarebbe dovuto arrivare entro febbraio 2017 per aggiornare (o meglio sostituire) il D.M. 5 luglio 1975 (c.d. "Decreto Sanità") ormai obsoleto nei contenuti. Lo schema di questo nuovo Decreto è approvato in Conferenza Stato-Regioni a maggio 2023 (7 anni di ritardo) ma ad oggi se ne è persa traccia.

Entriamo, adesso, nel dettaglio dei nuovi commi.

5.1. Le nuove disposizioni sui requisiti igienico-sanitari (comma 5-*bis*)

Il c. 5-*bis* prevede i criteri di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle more della definizione dei requisiti mediante decreto del Ministro della Salute da adottarsi previa intesa in sede di Conferenza unificata, prevista dall'art. 20, c. 1-*bis*, del TUE.

Viene disposto che il tecnico abilitato, ai fini della SCIA per agibilità, possa asseverare la conformità di locali con:

- altezza minima interna inferiore a 2,70 m, ma non inferiore a 2,40 m;
- superficie minima ridotta per alloggi a singola stanza:
 - per una persona → da 28 m² a 20 m²;
 - per due persone → da 38 m² a 28 m².

Tutti gli altri requisiti igienico-sanitari restano invariati e devono rispettare la normativa vigente, ovvero il D.M. 5 luglio 1975.

5.2. Asseverazione dell'agibilità: condizioni e limiti (comma 5-*ter*)

Il c. 5-*ter* introduce nuove condizioni minime per l'asseverazione dell'agibilità da parte del tecnico abilitato.

L'asseverazione può essere resa se:

- è soddisfatto il requisito dell'adattabilità, come previsto dal D.M. n. 236/1989;
- è rispettata almeno una delle seguenti condizioni:
 - i locali si trovano in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e miglioramento igienico-sanitario;
 - è contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative per garantire condizioni igienico-sanitarie idonee.

Il D.M. n. 236/1989 definisce "adattabilità" la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, per renderlo accessibile anche a persone con ridotta mobilità.

Si ricorda che sull'adattabilità, l'art. 3, c. 4, del D.M. n. 236/1989, prevede che:

- ogni unità immobiliare deve essere adattabile, salvo deroghe;
- gli interventi di ristrutturazione devono garantire requisiti analoghi a quelli della nuova edificazione;
- gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati per consentire l'adattabilità con costi contenuti, garantendo accessibilità e mobilità.

5.3. Quali interventi edilizi rientrano nella deroga?

- **Condizione 1:** edifici soggetti a interventi di recupero edilizio

L'art. 31 della Legge n. 457/1978 considera interventi di recupero edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e urbanistica.

Dubbio interpretativo: *la demolizione e ricostruzione è inclusa?*

Poiché la demolizione e ricostruzione rientra nella definizione di ristrutturazione edilizia (art. 3, c. 1, lett. *d*), del TUE), resta da chiarire se la deroga sia applicabile anche a questi interventi.

- **Condizione 2:** progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative

Il progetto deve prevedere soluzioni migliorative, come:

- aumento della superficie dell'alloggio e dei vani abitabili;
- ventilazione naturale adeguata, con finestre dimensionate per favorire riscontro d'aria;
- utilizzo di mezzi di ventilazione naturale ausiliari, per migliorare il comfort interno.

5.4. Deroghe ai limiti dimensionali (comma 5-quater)

Restano ferme le deroghe già previste per altezza minima e superficie minima dei locali. Il D.L. n. 76/2020 (Decreto Semplificazioni) ha introdotto due deroghe importanti:

- Deroga per immobili realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975 (art. 10, c. 2, D.L. n. 76/2020):
 - non si applicano i limiti di altezza minima e requisiti igienico-sanitari;
 - vale per immobili situati nelle zone A e B (D.M. n. 1444/1968);

- i titoli edilizi per recupero e riqualificazione si basano sulle dimensioni preesistenti.
- Deroga per immobili vincolati (art. 10, c. 2-*bis*, D.L. n. 76/2020):
 - altezza minima interna ridotta a 2,40 m (2,20 m per bagni e disimpegno);
 - il fattore luce diurna medio deve essere almeno dell'1%;
 - anche in caso di ristrutturazione o cambio d'uso, si fa riferimento alle dimensioni preesistenti.

5.5. Cosa dicono le Linee guida del MIT e le FAQ

Secondo le Linee guida del MIT, le integrazioni all'art. 24 del TUE hanno l'obiettivo di prevedere, nelle more dell'adozione di un apposito decreto del Ministero della salute volto a definire i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici, un regime transitorio di deroga di alcuni dei requisiti minimi igienico-sanitari attualmente vigenti. La ratio perseguita dalla disposizione è quella di semplificare il recupero di spazi e locali, soprattutto di edilizia storica, che possono essere riconvertiti ad uso abitativo.

Domanda D4.3.1

Come è regolato il regime transitorio in considerazione della prossima adozione del decreto di cui all'articolo 20?

Risposta

La disciplina transitoria rimarrà in vigore sino all'adozione del decreto del Ministro della salute previsto dall'articolo 20, c. 1-*bis*, del Testo Unico. Sino all'adozione del suddetto decreto, rimangono fermi gli effetti delle segnalazioni certificate di inizio attività presentate, ai fini dell'agibilità, dalla data di entrata in vigore dei commi 5-*bis*, 5-*ter* e 5-*quater* dell'articolo 24 del Testo unico (i.e. 28 luglio 2024) e perfezionatesi per decorso dei termini del procedimento.

Si evidenzia che il decreto di cui all'articolo 20, c. 1-*bis*, del Testo unico, il quale risulta all'attualità in via di definizione presso gli uffici ministeriali competenti, recherà disposizioni in continuità con quanto previsto dal regime transitorio, le cui innovazioni, quindi, verranno ad essere stabilizzate.

ALIENABILITÀ DELLE OPERE ACQUISITE GRATUITAMENTE DAL COMUNE

L'art. 1, c. 1, lett. d), del D.L. 29 maggio 2024, n. 69¹, recante «*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*», integra l'art. 31, c. 5, del TUE, che disciplina le vicende riguardanti le opere acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune nel caso in cui il responsabile di interventi, in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione di rimozione o di demolizione.

Tali modifiche sono state recepite dinamicamente dalla Regione Siciliana.

In particolare, sono aggiunti, tra gli interessi da considerare nella delibera del consiglio comunale che deroga al generale obbligo di demolizione, quelli culturali e paesaggistici.

Con riferimento alla medesima delibera consiliare, la norma specifica che, nell'ambito della valutazione dell'eventuale contrasto dell'opera con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, debbano essere richiesti gli assensi, concertati o nulla osta comunque denominati.

Si introduce inoltre la possibilità per il Comune, nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, di alienare il bene e l'area di sedime, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- richiedendo il parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 17-bis della Legge n. 241/1990;
- rispettando le disposizioni previste dall'art. 12, c. 2, della Legge n. 127/1997, che consente di procedere alle alienazioni del patrimonio immobiliare secondo un regime semplificato da definire con regolamento dell'ente interessato;
- condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive;
- rimanendo preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione;
- affidando la determinazione del valore venale dell'immobile all'Agenzia delle entrate (e non, come previsto dal testo originario, all'agenzia del territorio), la quale procede alla stessa tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

La nuova lett. c-ter), introdotta all'art. 1, c. 1, nel corso della conversione in legge, modifica l'art. 31, c. 3, del TUE, introducendo la possibilità di prorogare il termine ordinario

¹ Pubblicato nella G.U.R.I. 29 maggio 2024, n. 104.

per la demolizione e il ripristino dei luoghi, pari a 90 giorni dall'ingiunzione. In particolare, viene previsto che il termine può essere prorogato con atto motivato del Comune fino ad un massimo di 240 giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.

VARIAZIONI ESSENZIALI E IMMOBILI VINCOLATI: LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL SALVA CASA IN SICILIA

Le modifiche introdotte dal Decreto Salva Casa all'art. 32, c. 3, del TUE, non erano immediatamente applicabili in Sicilia, rendendo necessaria l'approvazione della L.R. n. 27/2024. L'art. 15, c. 2, della L.R. n. 27/2024, ha soppresso l'ultimo periodo del c. 5, art. 12, della L.R. n. 16/2016, che stabiliva: «*Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali*».

Con questa modifica, il c. 5 della L.R. n. 16/2016 diventa il seguente: «*Qualora le variazioni indicate al comma 1 siano introdotte su immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, nonché su immobili che insistono in aree sottoposte a vincoli di assetto idrogeologico, sono considerate come totale difformità ai sensi degli articoli 31 e 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall'articolo 1*».

Prima della modifica, ogni intervento realizzato su immobili sottoposti a vincoli (storici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, ecc.), anche se non rientrante tra le variazioni essenziali elencate dalla legge, era automaticamente considerato una variazione essenziale.

- Dopo la modifica:
 - non tutte le difformità parziali realizzate su immobili vincolati sono più considerate variazioni essenziali;
 - le variazioni dovranno essere valutate caso per caso, evitando la classificazione automatica come variazioni essenziali.
- Conseguenze pratiche:
 - maggiore flessibilità per gli interventi su immobili vincolati;
 - riduzione del rischio di totale difformità e demolizione per interventi minori;
 - adeguamento della disciplina siciliana alle modifiche del TUE introdotte dal Salva Casa.

Cosa resta invariato

L'art. 12, c. 1, della L.R. n. 16/2016, stabilisce che costituiscono variazioni essenziali le seguenti modifiche al progetto approvato:

- mutamento della destinazione d'uso non consentito dagli strumenti urbanistici, con variazione degli standard urbanistici (D.M. n. 1444/1968) (lett. a));

- aumento della cubatura superiore al 20% (lett. *b*));
- aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10% (lett. *c*));
- riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali oltre il 10% di quanto prescritto (lett. *d*));
- diverse ubicazioni o orientamenti del fabbricato rispetto al progetto approvato (lett. *d*));
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, in contrasto con l'art. 3 del TUE (lett. *e*));
- violazione delle norme antisismiche, quando non si tratti di meri aspetti procedurali (lett. *f*)).

La soppressione del periodo contestato non modifica l'elenco delle variazioni essenziali già previsto dalla normativa siciliana. Le difformità parziali su immobili vincolati non sono più automaticamente considerate variazioni essenziali, ma dovranno essere valutate caso per caso. Gli interventi su edifici vincolati rimangono comunque soggetti ai controlli delle autorità preposte (Soprintendenze, Enti Parco, ecc.).

La L.R. n. 27/2024 ha eliminato un automatismo che penalizzava eccessivamente gli interventi sugli immobili vincolati, rendendo più flessibile la disciplina edilizia in Sicilia e, dunque, offrendo maggiori possibilità per gli interventi di recupero su immobili vincolati.

Tuttavia, restano invariati i criteri generali per identificare le variazioni essenziali, che continueranno a essere applicati nella loro interezza.

INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE: LE NOVITÀ INTRODOTTE DAL SALVA CASA IN SICILIA

L'art. 34, c. 2, del Testo Unico Edilizia (TUE) è stato modificato dal Decreto Salva Casa, ma per la sua applicazione in Sicilia è stata necessaria l'emanazione della L.R. n. 27/2024.

L'art. 15, c. 3, della L.R. n. 27/2024, ha modificato il c. 3, dell'art. 13, della L.R. n. 16/2016 (che aveva recepito per l'appunto l'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001), allineando la normativa regionale a quella nazionale, con particolare riferimento alla sanzione alternativa alla demolizione.

Il nuovo testo del comma 3 dispone:

«Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale».

Prima della modifica: la sanzione alternativa alla demolizione era calcolata in modo diverso rispetto alla normativa nazionale.

Dopo la modifica: la Regione Siciliana si allinea alla disciplina nazionale, uniformando il criterio di calcolo della sanzione in caso di impossibilità di demolizione.

Si ricorda che l'incremento della sanzione è stato voluto in considerazione della procedura di sanatoria prevista dal nuovo art. 36-*bis* che, in estrema sintesi, è volto al superamento dell'istituto della doppia conformità "simmetrica" (di cui si parlerà nei prossimi paragrafi) limitatamente alle ipotesi di parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività previste all'art. 34, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività previste all'art. 37 e alle variazioni essenziali di cui all'art. 32 del d.P.R. n. 380/2001.

Nuovo criterio di calcolo della sanzione:

- per le opere residenziali → la sanzione è pari al triplo del costo di produzione, determinato secondo la Legge n. 392/1978;
- per le opere non residenziali → la sanzione è pari al triplo del valore venale dell'immobile, stabilito dall'Agenzia del Territorio.

Implicazioni pratiche:

- allineamento alla normativa nazionale → la Sicilia adotta lo stesso meccanismo sanzionatorio valido nel resto d'Italia;
- maggiore chiarezza per tecnici e amministrazioni → un criterio uniforme riduce il rischio di interpretazioni contrastanti;
- maggiori tutele per gli interventi in parziale difformità → se la demolizione compromette la parte conforme, è possibile evitare l'abbattimento con una sanzione proporzionata.

L'adeguamento dell'art. 13, c. 3, della L.R. n. 16/2016, elimina le discrepanze con la normativa nazionale e introduce un criterio uniforme per la determinazione delle sanzioni alternative alla demolizione:

- sanzione proporzionata al valore dell'opera abusiva;
- possibilità di evitare demolizioni parziali che comprometterebbero l'intero immobile;
- maggiore certezza giuridica per tecnici e operatori del settore edilizio.

Sebbene il nuovo sistema garantisca un'applicazione più equa della norma, resta da monitorare come le amministrazioni locali interpreteranno le nuove disposizioni e quale impatto avranno sulle sanatorie edilizie.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Le modifiche apportate dal Salva Casa all'art. 34-*bis* del TUE che disciplina le tolleranze costruttive, risultano essere immediatamente applicabili nella Regione Siciliana. Entrando nel dettaglio, il Salva Casa è intervenuto novellando il c. 3 e introducendo i cc. 1-*bis*, 1-*ter*, 2-*bis*, 3-*bis* e 3-*ter*.

La disciplina prevista all'art. 34-*bis*, c. 1, del TUE, prevede che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.

Il c. 1-*bis*, nel fissare una disciplina speciale per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, introduce deroghe percentuali alle misure previste dal titolo abilitativo che disciplinano l'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

In particolare, le difformità dal parametro previsto dal titolo abilitativo non costituiscono violazione edilizia, purché la differenza rientri nel limite del:

- 2% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 m²;
- 3% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 m²;
- 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 m²;
- 5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 m²;
- 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri m².

Con il c. 1-*ter* si specifica che, ai fini del computo della superficie utile per l'applicazione del c. 1-*bis*, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Sull'ambito di applicabilità del concetto di tolleranza costruttiva, si veda la Sentenza n. 3610/2024 del Consiglio di Stato, che ha interpretato il termine quale riferito all'esecuzione delle unità immobiliari assentite e non già a superfetazioni, o comunque a manufatti, non presenti nel progetto autorizzato.

Sentenza Consiglio di Stato del 22 aprile 2024, n. 3610

Permesso di costruire – Titolo edilizio – Certificato di agibilità/abitabilità – Tolleranze costruttive – d.P.R. n. 380/2001 – Testo Unico Edilizia.



Durante il percorso di conversione in legge, il c. 1-*ter* è stato integrato ai fini di specificare che gli scostamenti previsti dal c. 1 sono applicabili anche alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

Il c. 2-*bis* specifica che, agli stessi fini e nel rispetto delle condizioni di cui al precedente c. 2 (che elenca le altre irregolarità da considerarsi tolleranze esecutive), per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive:

- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Il citato c. 2 definisce quali tolleranze esecutive, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Il c. 3-*bis* prevede disposizioni specifiche per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche disciplinate all'art. 83 del TUE (che disciplina le opere interessate dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e i gradi di sismicità) ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti ministeriali contenenti le norme tecniche di costruzione in zone sismiche. In tali casi, il tecnico attesta che tali interventi rispettano le prescrizioni del TUE per le costruzioni in zone sismiche (contenute nella Sezione I del Capo IV della Parte II del medesimo TUE).

Tale attestazione è:

- riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'art. 36-*bis*, c. 2, sull'accertamento di conformità;
- corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'art. 93, c. 3, del TUE (il progetto deve essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni, relazione tecnica e accompagnato dagli altri elaborati previsti dalle norme tecniche, salvo più ampia normativa determinata dal competente ufficio tecnico della Regione);
- trasmessa allo sportello unico:

- per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo la disciplina prevista all'art. 94 del TUE;
- ovvero, per le difformità che costituiscono interventi privi di rilevanza o di minore rilevanza previsti dall'art. 94-bis del TUE, per l'esercizio delle modalità di controllo delle Regioni disciplinato al c. 5 del medesimo articolo.

Come previsto al c. 3, art. 34-bis, del TUE, le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. A tale dichiarazione, per le zone sismiche ad eccezione di quelle a bassa sismicità, va allegata:

- l'autorizzazione per l'inizio dei lavori di cui all'art. 94, c. 2, del TUE;
- oppure l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis;
- ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

Ricordiamo che l'art. 94, comma 2-bis, del TUE, dispone:

«Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di autorizzazione si intende formato il silenzio assenso. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio assenso ai sensi del primo periodo, lo sportello unico per l'edilizia rilascia, anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.»

Per approfondire la classificazione sismica del territorio nazionale e le relative norme tecniche, si rinvia al sito del Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Rischio sismico

Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri.



Il c. 3-ter dispone, infine, che l'applicazione delle nuove tolleranze non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

9.1. Cosa dicono le Linee guida del MIT

Le Linee guida del MIT confermano che l'art. 34-*bis* del TUE, così come modificato dal Decreto Salva Casa, introduce due distinti regimi giuridici per le tolleranze costruttive ed esecutive, differenziando le disposizioni in base alla data di realizzazione dell'intervento.

In particolare, vengono distinte:

- le tolleranze costruttive ordinarie (c. 1) in cui resta invariata la regola che non considera illecito edilizio le difformità tra l'opera realizzata e il progetto, purché non superino il 2%. Questa disposizione tiene conto di possibili scostamenti dovuti a:
 - imprecisioni nelle rilevazioni;
 - variazioni nei materiali impiegati;
 - adeguamenti in corso d'opera.
- le tolleranze costruttive per interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 (c. 1-*bis*)
 - Per gli interventi ultimati entro questa data, il Salva Casa ha introdotto un regime più favorevole, prevedendo una progressione inversamente proporzionale delle soglie di tolleranza in base alla superficie utile dell'unità immobiliare.

Il MIT ha chiarito che la limitazione temporale trova una duplice giustificazione:

- da una parte si è voluto evitare che dopo l'entrata in vigore della nuova norma, si potesse approfittare dei margini di tolleranza più ampi, eseguendo interventi volutamente difformi;
- dall'altra perché si è voluto valorizzare l'aspetto degli errori progettuali/esecutivi delle tecniche del passato.

L'art. 34-*bis*, cc. 2 e 2-*bis*, come novellati dal DL Salva Casa, prevedono un doppio regime anche in materia di tolleranze esecutive:

- tolleranze esecutive ordinarie (c. 2), in cui nulla cambia rispetto al passato;
- tolleranze esecutive ante 24/05/2024 (c. 2-*bis*), in cui il legislatore ha ampliato il novero delle tolleranze esecutive, condizionandole ai limiti di cui al precedente c. 2.

Trattandosi di irregolarità non costituenti illecito edilizio, per le tolleranze – sia costruttive che esecutive – non sarà necessario attivare alcun procedimento di sanatoria o condono per difformità che rientrano in questi nuovi margini di tolleranza.

La disposizione di cui all'art. 34-*bis*, c. 3, disciplina gli adempimenti a carico del tecnico abilitato e trova applicazione per tutte le ipotesi disciplinate dall'articolo. In particolare, si prevede che il tecnico si limiti a dichiarare la sussistenza dei presupposti di tali tolleranze:

- nella modulistica edilizia per nuove istanze, segnalazioni e comunicazioni;
- con apposita dichiarazione asseverata nei casi di trasferimento, costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali.

Tale dichiarazione asseverata ha la funzione di attestare lo stato legittimo dell'immobile, evitando che eventuali piccole difformità impediscano il rilascio di nuovi titoli edilizi e creino ostacoli nelle compravendite immobiliari.

Inoltre, una disposizione di particolare rilievo è quella contenuta all'interno del c. 3-*bis* dell'art. 34-*bis*, la quale introduce una verifica in ordine all'incidenza sismica delle difformità rientranti in tolleranza. In particolare, le difformità che rientrano nei limiti delle tolleranze devono comunque essere sottoposte a verifica per l'incidenza sismica. Questa

disposizione introduce un importante criterio di sicurezza, garantendo che le irregolarità ammesse non compromettano la stabilità degli edifici.

In ultimo, l'art. 34-*bis*, al c. 3-*ter*, precisa che l'applicazione delle disposizioni nel medesimo contenute non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Ciò significa che:

- l'accertamento delle tolleranze riguarda solo il rispetto della normativa edilizia e urbanistica;
- non ha alcun effetto sulle questioni privatistiche (ad esempio, i diritti di proprietà, le servitù o i rapporti di vicinato).

Questo principio ricalca quanto già stabilito dall'art. 11, c. 3, del TUE, secondo cui il rilascio di un permesso di costruire non incide sui diritti di terzi.

9.2. Le FAQ sulle tolleranze costruttive

Di seguito le domande e le risposte fornite dal MIT nelle linee guida.

Domanda D.3.1.1

Cosa accade nel caso di plurime difformità di cui solo alcune rientrano nelle soglie di tolleranza?

Risposta

Ove la difformità riguardi due distinti parametri (ad esempio, superficie coperta e altezza) e soltanto uno dei due superi la percentuale massima di scostamento indicata al comma 1-*bis* o al comma 1, potrà procedersi a dichiarare la tolleranza con riferimento alla difformità rientrante nella predetta percentuale, mentre occorrerà un procedimento edilizio in sanatoria per quella che superi tale soglia.

Rispetto al richiamo – tanto al comma 1-*bis* come al comma 1 – ad una pluralità di parametri, occorre preliminarmente evidenziare come le tipologie di difformità indicate dal legislatore non siano cumulative, ma alternative. La disposizione di cui al comma 1-*bis* – al pari di quella contenuta all'interno del comma 1 – trova applicazione, pertanto, anche laddove ricorra anche una sola delle difformità indicate, nei limiti della soglia percentuale prevista dal legislatore.

Domanda D.3.1.2

Cosa si intende per "superficie utile"?

Risposta

La superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, così come definita dal regolamento edilizio tipo (RET) sancito con intesa del 20 ottobre 2016, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni (di seguito, il "Regolamento Edilizio Tipo").

Nel computo della superficie utile occorrerà, in ogni caso, tener conto di quanto pre-

visto dal titolo originario che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, senza, quindi, considerare eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo (comma 1-ter, primo periodo). Tale regola costituisce, in sostanza, una clausola di salvaguardia, volta ad evitare che, in forza dei frazionamenti, si possa determinare l'applicazione di percentuali più elevate di tolleranza, rendendo, quindi, irrilevanti situazioni che, complessivamente considerate, potrebbero, di converso, integrare nette divergenze rispetto al progetto di impianto originario. La regola vale solo per il computo della superficie utile ai sensi del comma 1-bis, e, quindi, per gli interventi sottoposti al regime "speciale" valevole per le difformità realizzate fino alla data del 24 maggio 2024: infatti, la disposizione di cui al comma 1-ter non ha richiamato il comma 1, circoscrivendo il proprio campo applicativo ai soli interventi di cui al comma 1-bis.

Domanda D.3.1.3

Quali sono le soglie di scostamento per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024?

Risposta

Si riportano di seguito, a fini di maggior chiarezza, le soglie percentuali massime di scostamento rispetto alle misure indicate nel titolo abilitativo previste dal nuovo comma 1-bis per le ipotesi di interventi realizzati entro il 24 maggio 2024:

- a) 2%, per le unità immobiliari > 500 mq di superficie utile;
- b) 3%, per le unità immobiliari da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq di superficie utile;
- c) 4%, per le unità immobiliari da < 300 mq a ≥ 100 mq di superficie utile;
- d) 5%, per le unità immobiliari da < 100 mq a ≥ 60 mq di superficie utile;
- e) 6%, per le unità immobiliari < 60 mq di superficie utile.

Domanda D.3.1.4

Come opera il regime delle tolleranze in relazione alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari?

Risposta

La soglia applicabile sarà sempre quella del 2 per cento, sia nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato prima del 24 maggio 2024, sia nel caso in cui si stato realizzato successivamente, atteso che la regola non ha rinviato alle tipologie di difformità ma agli scostamenti. Pertanto, laddove la difformità rispetto al progetto riguardi le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, lo scostamento tollerato sarà sempre quello del comma 1 e non quello del comma 1-bis¹.

¹ In sostanza, il legislatore si è limitato a esplicitare una regola già insita nel sistema, con la conseguenza che la previsione deve ritenersi in parte qua non innovativa e, quindi, operante anche per queste difformità realizzate prima della

Un ulteriore aspetto riguarda il rapporto tra la disposizione di cui al comma 1-ter, secondo periodo, e le regole racchiuse all'interno dell'articolo 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater del Testo unico.

Infatti, il DL Salva Casa, con le modifiche introdotte in sede di conversione, ha rivisto anche le misure minime in materia di requisiti igienico-sanitari, con una regola destinata a valere fino alla definizione dei requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici ai sensi dell'articolo 20-bis, comma 1-bis, del Testo unico.

Al riguardo, occorre chiarire che la portata meramente ricognitiva della disposizione di cui all'articolo 34-bis, comma 1-ter, secondo periodo, non consente l'applicazione delle nuove regole ai casi di asseverazione relativi ad interventi realizzati prima della data di entrata in vigore del citato articolo 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater (i.e. 28 luglio 2024).

Deve, quindi, operarsi una distinzione sulla base delle misure minime in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari operanti al momento di redazione del progetto. Con particolare riferimento agli edifici esistenti:

- a) ove il progetto venga redatto dopo il 28 luglio 2024, lo stesso potrà tenere conto delle nuove misure minime di cui all'articolo 24, commi 5-bis e ss. Di conseguenza, la soglia del 2 per cento verrà computata sui nuovi parametri;
- b) ove, al contrario, il progetto sia stato redatto alla luce dei parametri previgenti al 28 luglio 2024, la difformità di quanto realizzato dovrà essere sempre rapportata alle misure minime vigenti *ratione temporis*.

Domanda D.3.1.5

Come si coordina il regime delle tolleranze costruttive con l'autorizzazione paesaggistica?

Risposta

Gli interventi ricadenti nel regime delle tolleranze di cui al comma 1-bis non necessitano di autorizzazione paesaggistica, ove integrino interventi e opere ricomprese nell'allegato "A" del citato d.P.R. n. 31 del 2017 e nell'articolo 4 del medesimo articolo normativo.

Infatti, la disposizione di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa ha previsto che gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del Testo unico, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

sua entrata in vigore. La portata ricognitiva della regola può affermarsi alla luce del principio affermato nella Sentenza n. 43/2020 della Corte Costituzionale, con cui la Corte si è pronunciata sul ricorso del Presidente del Consiglio dei ministri avverso l'art. 13 della L.R. della Sardegna n. 1/2019, che aveva ricondotto entro la cornice dettata dalla normativa statale in materia di "cosiddetta tolleranza di cantiere" una norma della Regione Sardegna (art. 7, c. 1-bis, della Legge della Regione autonoma della Sardegna 11 ottobre 1985, n. 23), sulla disciplina delle misure legali minime, individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

Domanda D.3.2.1

Come coordina regime tolleranze esecutive caso si il delle in di immobile vincolato?

Risposta

Se l'immobile è sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 non potrà operare questo specifico regime delle tolleranze, dovendosi provvedere ad eventuali sanatorie mediante gli ordinari strumenti previsti dal Testo unico.

Del resto, conformemente a questa impostazione, la disposizione di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, ha disposto, come ricordato in precedenza, l'applicazione del regime di cui all'articolo 2, comma 1, del d.P.R. n. 31 del 2017 alle sole tolleranze costruttive di cui al comma 1-bis dell'articolo 34-bis, senza, quindi, richiamare il comma 2-bis del medesimo articolo.

Domanda D 3.3.1

Come si prova l'avvenuta realizzazione dell'intervento?

Risposta

Mediante la comunicazione di fine lavori (che, ovviamente integrerà una chiara evidenza della data di ultimazione dell'opera) ovvero nel caso in cui la dichiarazione di fine lavori non sia stata presentata in considerazione del titolo abilitante o della tipologia di intervento, la prova dell'epoca di realizzazione dell'intervento potrà essere fornita ricorrendo alla documentazione indicata dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico. Si segnala che risulta a carico del privato la prova dell'avvenuta realizzazione dell'intervento entro la data del 24 maggio 2024, trattandosi di un presupposto per accedere ad un regime amministrativo diverso da quello ordinario, e operando, quindi, i tradizionali principi affermati dalla giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato, Sez. VI, 5 marzo 2024, n. 2165).

Domanda D3.3.2

Come opera il regime delle tolleranze in relazione alle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche?

Risposta

Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche che non siano classificate a bassa sismicità il tecnico dovrà attestare che gli interventi rientranti nelle soglie di tolleranza rispettino le prescrizioni delle norme per le costruzioni in zone sismiche poste dal Testo unico. Trattasi di apposito procedimento di verifica che è presupposto per la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis, comma 3.

L'attestazione deve essere riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, con riferimento ai poteri conformativi attribuiti agli sportelli unici edilizi, che saranno oggetto di specifica trattazione in una sezione

successiva di questo documento. Inoltre, l'attestazione deve essere corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, del Testo unico. L'attestazione – unitamente alla documentazione – va, poi, inviata allo sportello unico per l'acquisizione "postuma" dell'autorizzazione sismica dell'ufficio tecnico regionale, oppure per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle Regioni ai sensi dell'articolo 94-*bis*, comma 5, del Testo unico per le difformità costituenti interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza sismica.

La disposizione è, in sostanza, funzionale a verificare se gli interventi rientranti nell'ambito applicativo delle c.d. tolleranze siano, comunque, in linea con le prescrizioni previste per l'edificazione delle costruzioni in area sismica.

Tale disposizione regola un procedimento autonomo e speciale, differente da quelli previsti nella sezione II del capo IV della parte II del Testo unico. Infatti, la disposizione è relativa ad interventi già realizzati e, come già spiegato, è semplicemente finalizzata ad effettuare le verifiche che assicurino il rispetto delle prescrizioni in materia sismica e, quindi, l'assenza di rischi per la sicurezza e l'incolumità derivanti dalle opere rientranti nell'ambito di applicazione dell'articolo 34-*bis*.

Il rinvio operato dalla disposizione alle previsioni contenute nel capo IV non può, quindi, intendersi come integrale sottoposizione della specifica disciplina dettata dall'articolo 34-*bis*, comma 3-*bis*, alle regole contenute nel medesimo capo IV della parte II del Testo unico. Ciò in quanto si è rinviato a specifiche disposizioni contenute in tale capo e per precise finalità funzionali al procedimento di regolarizzazione previsto. In particolare, il legislatore ha rinviato:

- a) all'articolo 83, al solo fine di individuare il perimetro applicativo dell'istituto, escludendo, tra l'altro, le zone a bassa sismicità;
- b) alle prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV, al solo fine di rinviare alle prescrizioni tecniche valevoli nelle zone sismiche, riferite, tra l'altro, alle sole prescrizioni esistenti al momento della realizzazione dell'intervento;
- c) all'articolo 93, comma 3, al solo fine di indicare il contenuto della documentazione tecnica da allegare;
- d) agli articoli 94 e 94-*bis*, al solo fine di consentire quelle verifiche sul rispetto delle prescrizioni sismiche da parte degli enti competenti.

La specificità del procedimento e l'assenza di un integrale richiamo alle previsioni racchiuse nel capo IV conduce ad escludere che, in relazione al procedimento di cui all'art. 34-*bis*, comma 3-*bis*, possa venire in rilievo una violazione delle prescrizioni del capo IV, che è presupposto per l'applicazione delle regole di cui alla sezione III, tra cui quelle contenute nell'articolo 96. Pertanto, a titolo esemplificativo, deve escludersi che l'applicazione del procedimento di cui all'articolo 34-*bis*, comma 3-*bis*, comporti la trasmissione del processo verbale di cui all'articolo 96, comma 2, del Testo unico.

In ragione di quanto esposto, deve, altresì, escludersi che il processo verbale di cui all'articolo 96, comma 2, debba essere compilato al fine di segnalare dichiarazioni

mendaci dei tecnici che hanno redatto la relazione tecnica a struttura ultimata e/o il collaudo statico. Qualora il tecnico o gli altri soggetti di cui all'articolo 103 del Testo unico individuassero dichiarazioni mendaci, dovranno darne comunicazioni all'autorità giudiziaria non ai sensi e con le forme di cui al citato articolo 96, ma ai sensi delle generali disposizioni previste dall'ordinamento per la repressione dei fatti di reato. Nelle zone a bassa sismicità, l'eventuale certificazione di idoneità statica prevista dalla legislazione regionale sarà invece trasmessa al SUE, che provvederà all'acquisizione della stessa ai fini dell'archiviazione nel fascicolo edilizio.

LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE

Con la riforma operata dal Salva Casa, all'interno del Testo Unico Edilizia sono presenti diversi articoli che trattano il tema della sanatoria delle difformità edilizie. In particolare:

- l'art. 34-ter – *Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo;*
- l'art. 36 – *Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità;*
- l'art. 36-bis – *Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali;*
- l'art. 37 – *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.*

Con il Salva Casa il legislatore ha inserito i nuovi artt. 34-ter e 36-bis oltre che aggiornato gli artt. 36 e 37. Mentre la modifica all'art. 37 è stata immediatamente recepita nell'ordinamento regionale (recepimento dinamico), per i citati artt. 34-ter, 36 e 36-bis, è stata necessaria la pubblicazione della L.R. n. 27/2024 che all'art. 16, c. 1, ha disposto che «*Nella Regione trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni*».

I 3 articoli, dunque, fanno parte di quelli oggi recepiti dinamicamente, con la conseguenza che ogni aggiornamento della norma nazionale sarà immediatamente applicabile nella Regione Siciliana.

10.1. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

Il nuovo art. 34-ter del Testo Unico Edilizia rappresenta la vera grande novità che introduce una disciplina finalizzata a regolare casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo. In particolare, con il nuovo art. 34-ter sono disciplinati i casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo.

Nel dettaglio, l'art. 34-ter si compone dei seguenti 4 commi di cui:

- i primi 3 commi provano a risolvere la problematica legata alle varianti in corso d'opera non riconducibili a tolleranza, relative a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (30 gennaio 1977);
- il quarto e ultimo comma entra nel merito delle difformità "accertate" e non sanzionate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia.

10.1.1. Ante 77

Il c. 1 dispone che gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo possono essere regolarizzati alle seguenti condizioni:

- il titolo deve essere stato rilasciato prima della entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (c.d. "legge Bucalossi");

Si ricorda che la Legge n. 10/1977 (abrogata dal d.P.R. n. 380/2001) è entrata in vigore il 30 gennaio 1977 e, tra le sue principali novità, ha introdotto (all'art. 1) il principio che l'esercizio del diritto a costruire è subordinato ad una concessione edilizia rilasciata dal Comune, superando in tal modo il precedente regime della licenza edilizia. Come sottolineato in dottrina, un tale passaggio *«sottintendeva il concetto che il diritto ad edificare non era più prerogativa privatistica bensì rimesso nelle mani dell'ente comunale, alla luce di un nuovo regime correlato agli standard urbanistici e carichi urbanistici»*.

- gli interventi in questione non devono essere riconducibili ai casi previsti dall'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 sulle tolleranze costruttive.

Il c. 1 dispone inoltre che, per gli interventi in questione, al verificarsi delle condizioni citate, la regolarizzazione avviene:

- con le modalità di cui ai seguenti cc. 2 e 3;
- sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

Il c. 2 disciplina l'accertamento dell'epoca di realizzazione della variante stabilendo che tale epoca:

- è provata mediante la documentazione (prevista dall'art. 9-bis, c. 1-bis, quarto e quinto periodo, del d.P.R. n. 380/2001) per la determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- oppure, nei casi in cui sia impossibile accertarla mediante la documentazione testé menzionata, è attestata dal tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. Viene precisato che in caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dalla disciplina in materia di autocertificazione (v. capo VI del d.P.R. n. 445/2000).

Il c. 3 prevede, nei casi di cui al c. 1, la possibilità – per il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile – di regolarizzare l'intervento mediante:

- presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi del c. 5 del nuovo art. 36-bis, introdotto dal Decreto Salva Casa e relativo alla sanatoria delle difformità parziali e delle variazioni essenziali.

L'art. 36-bis, c. 5, del Testo Unico Edilizia, dispone:

«Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:
a) *pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di*

legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

- b) *pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.».*

Sempre il c. 3 dispone che:

- si applicano le disposizioni di cui all'art. 36-*bis*, cc. 4 e 6, del TUE;
- per gli interventi di cui al c. 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'art. 36-*bis*, c. 5-*bis*, del TUE.

Ai sensi del c. 4, art. 36-*bis*, è consentita la regolarizzazione dell'abuso previo parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento dell'Autorità preposta alla gestione del vincolo apposito. Tale parere può essere reso anche nel caso in cui di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.

Per il parere dell'Autorità competente sono previste le seguenti tempistiche:

- entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni;
- se i pareri non sono resi entro i suddetti termini si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

Tali disposizioni si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al c. 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

Ai sensi del c. 6, art. 36-*bis*, è previsto il silenzio-assenso nel caso in cui alla richiesta non segua provvedimento motivato del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale entro il termine previsto per la SCIA edilizia (30 giorni). Tale termine è sospeso fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi tali termini, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

Nel caso di silenzio-assenso, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla ri-

chiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'art. 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

Nel caso in cui sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, c. 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

10.1.1.1. *Cosa dicono le Linee guida del MIT*

Secondo il MIT, la norma è stata introdotta per sanare le varianti esecutive relative a titoli edilizi rilasciati prima del 1977, quando la normativa non prevedeva né la parziale difformità dal titolo né una regolamentazione specifica delle varianti in corso d'opera.

Prima della Legge n. 10/1977, le modifiche apportate in corso d'opera non erano formalmente riconosciute, quindi non venivano dichiarate o documentate. Questo ha generato una situazione di incertezza per numerosi edifici costruiti in quell'epoca, che oggi risultano formalmente difformi, pur non essendo stati realizzati in violazione delle regole allora vigenti.

Gli interventi che rientrano in questa casistica possono essere regolarizzati attraverso le modalità previste dai cc. 2 e 3. Tuttavia, prima di procedere con la regolarizzazione, è necessario consultare le amministrazioni competenti, nel rispetto della normativa settoriale.

L'obiettivo della nuova disposizione è duplice:

- offrire una soluzione concreta per regolarizzare immobili realizzati con varianti non dichiarate prima del 1977;
- evitare incertezze interpretative su edifici che, per ragioni storiche, presentano difformità non sanabili con le regole tradizionali.

Questa disposizione rappresenta un passaggio fondamentale per la messa in regola del patrimonio edilizio più datato, ma la sua applicazione pratica dipenderà dall'interpretazione degli enti locali.

10.1.1.2. *Le FAQ del MIT*

Di seguito le domande e le risposte fornite dal MIT.

Domanda D3.4.1.1

Qual è l'epoca della realizzazione degli interventi rilevante ai fini della semplificazione?

Risposta

Gli interventi realizzati come varianti che costituiscono parziali difformità devono essere stati eseguiti nell'ambito degli interventi riconducibili ad un titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977. Da ciò consegue che gli stessi possono essere stati realizzati anche in data successiva al 30 gennaio 1977, purché

entro i limiti di validità temporale del titolo che permettono di caratterizzare gli interventi come variante.

Pertanto, ai fini dell'accertamento dei presupposti per l'applicabilità del regime prefigurato dall'articolo 34-ter, occorrerà indicare l'epoca di realizzazione della variante, al fine di poterla ricondurre alla validità temporale del titolo abilitativo rilasciato ante '77 cui essa si riferisce.

Domanda D3.4.1.2

Come devono qualificarsi gli interventi ai fini della semplificazione?

Risposta

Gli interventi realizzati come varianti, da un lato, devono costituire parziali difformità dal titolo e, dall'altro, non possono qualificarsi quali tolleranze. In relazione a queste ultime, infatti, trova applicazione la disciplina di cui all'articolo 34-bis.

A tal fine, un utile ausilio è certamente offerto dalla giurisprudenza formatasi in ordine alla previsione di cui all'articolo 34 del Testo unico, la quale ha chiarito che la parziale difformità si configura quando l'intervento, sebbene contemplato dal titolo abilitativo, risulti realizzato secondo modalità diverse da quelle previste a livello progettuale, e, quindi, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera (Consiglio di Stato, Sez. VI, 8 ottobre 2024, n. 8072). Inoltre, va ricordato che tale valutazione deve essere effettuata sulla base di un esame complessivo e non parcellizzato delle singole difformità, non potendosi dunque ammettere una qualificazione di ognuna di esse come difformità solo parziale dell'immobile assentito rispetto a quello realizzato (Consiglio di Stato, Sez. VI, 23 ottobre 2020, n. 6432).

Domanda D3.4.1.3

Quali sono i titoli che possono essere interessati dalla semplificazione?

Risposta

I titoli che possono essere interessati dalla semplificazione sono:

- 1) licenza edilizia di cui alla legge n. 1150 del 1942;
- 2) ogni altro titolo, autorizzazione, nulla osta comunque denominato rilasciato a fini edilizi anteriormente alla suddetta legge n. 1150 del 1942, come accaduto spesso in base ai Regolamenti edilizi comunali di molte grandi città italiane.

Domanda D3.4.1.4

Qual è il rapporto con le altre normative di settore?

Risposta

La procedura di regolarizzazione di cui ai commi 2 e 3 riguarda esclusivamente gli

aspetti edilizi. Nei casi in cui l'intervento sia stato effettuato in area sottoposta ad altri regimi – ad esempio, sismico o paesaggistico – sarà, comunque, necessario coinvolgere le altre Autorità competenti per ottenere le prescritte autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati.

Domanda D.3.4.1.5

Come si prova l'epoca di realizzazione delle varianti?

Risposta

La prova dell'epoca di realizzazione delle varianti può essere fornita:

- in via generale, mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del Testo unico;
- nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione sopra indicata, mediante attestazione della data di realizzazione da parte del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. Il tecnico incaricato potrà limitarsi ad attestare, più in generale, l'epoca di realizzazione della variante, come desumibile da un'interpretazione sistematica che tiene conto del combinato disposto dell'articolo 34-ter, primo periodo (ove si fa riferimento all' "epoca di realizzazione") e secondo periodo (ove si fa riferimento alla "data di realizzazione").

Occorre, altresì, chiarire che, trattandosi di una parziale difformità occorrerà allegare all'istanza il titolo rispetto al quale si è verificata in sede esecutiva una parziale difformità. E ciò al fine di consentire all'Amministrazione di poter operare quella verifica sopra indicata in ordine alla ricorrenza di una difformità parziale e non totale.

Domanda D3.4.1.6

In che misura deve essere pagata la sanzione a titolo di oblazione?

Risposta

La sanzione è quella prevista dall'articolo 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte, e sarà, pertanto, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro.

Il rinvio alla lettera b), prima parte, si desume dalle seguenti circostanze:

- l'individuazione della sanzione di cui al comma 5, lettera b) (anziché di quella di cui alla lettera a) si giustifica alla luce della ratio della disposizione, che risponde ad esigenze di agevolazione e tende a valorizzare, in luogo del titolo cui si correla la variante, il titolo richiesto per la regolarizzazione (SCIA);
- l'individuazione della sanzione esclusivamente a quella di cui alla prima parte si spiega alla luce del fatto che tra i presupposti della regolarizzazione in esame non è richiesta la verifica della conformità dell'intervento alla disciplina edilizia e urbanistica (come meglio illustrato alla sezione D.3.4.1.7).

In relazione alla quantificazione della sanzione da applicare in concreto da parte dei competenti uffici comunali, si rinvia alla sezione D3.5.6.1.

Si ricorda che per gli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta ferma la sanzione di cui all'articolo 36-*bis*, comma 5-*bis*.

Domanda D.3.4.1.7

È richiesta la doppia conformità urbanistica e/o edilizia?

Risposta

Ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata, di cui agli articoli 36 e 36-*bis* del Testo unico. Il rinvio operato all'articolo 36-*bis*, commi 4 e 6, è volto esclusivamente a regolare aspetti di natura procedurale e non può, pertanto, estendersi alle disposizioni che regolano la verifica di conformità ivi disciplinata. In particolare, si conferma:

- l'applicazione della procedura relativa agli interventi realizzati in zone vincolate sotto il profilo paesaggistico;
- l'operatività dell'istituto del silenzio assenso.

10.1.2. Agibilità sanante

L'aspetto più "controverso" (e complicato da gestire) è dato dal c. 4 dell'art. 34-*ter*, che prova a tutelare il legittimo affidamento dei privati (mai preso in considerazione dalla giurisprudenza). In base al nuovo c. 4, le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, saranno soggette alla stessa disciplina delle tolleranze costruttive alle seguenti condizioni:

- non deve essere stato emesso un ordine di demolizione o riduzione in pristino;
- deve essere stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità non annullabile ai sensi della disciplina dell'annullamento d'ufficio (art. 21-*nonies* della Legge n. 241/1990).

È una disposizione controversa perché non si comprende se le parziali difformità, dovendo essere accertate all'esito di sopralluogo o ispezione, devono essere menzionate all'interno di un verbale di sopralluogo.

Il c. 1, art. 21-*nonies*, della Legge n. 241/1990 dispone, infatti, che «*Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-*octies*, esclusi i casi di cui al medesimo articolo 21-*octies*, comma 2, può essere annullato d'ufficio, [...]».*

Mentre il citato c. 2, dell'art. 21-*octies*, della Legge n. 241/1990 dispone che «*Non è annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato*», il precedente c. 1 prescrive che «*È annullabile il provvedimento amministrativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza*».

Resta il dubbio se l'assenza di un verbale in cui sia indicata la parziale difformità possa essere utilizzata come possibile motivo di "incompetenza" dei precedenti funzionari incaricati e, quindi, la certificazione di abitabilità o di agibilità possa essere sempre annullata d'ufficio.

10.1.2.1. *Cosa dicono le Linee guida del MIT e le FAQ*

Secondo le Linee guida del MIT, l'art. 34-ter, c. 4, del TUE, ha inteso valorizzare, a fini edilizi, il certificato di abitabilità o agibilità che, secondo la tradizionale giurisprudenza, non assume valenza sul piano edilizio. La diversa affermazione che si legge nella sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 24 settembre 2024, n. 7740, costituisce, invero, una statuizione isolata nel panorama della giurisprudenza amministrativa, con la conseguenza che la disposizione in esame non può ritenersi meramente ricognitiva.

Domanda D3.4.2.1

È necessario che il titolo sia stato rilasciato in data antecedente all'entrata in vigore della legge 10/77?

Risposta

No, il titolo può essere stato rilasciato anche in data successiva.

Rispetto all'ipotesi prevista dai precedenti tre commi, in questo caso non è riprodotto il presupposto relativo al rilascio del titolo in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977; di conseguenza, questa specifica ipotesi di regolarizzazione opera anche per interventi realizzati durante l'esecuzione dei lavori oggetto di titolo abilitativo rilasciato successivamente all'entrata in vigore della predetta legge n. 10 del 1977, ricorrendo gli altri presupposti stabiliti dalla disposizione.

Domanda D3.4.2.2

In che modo può ritenersi accertata la sussistenza di parziali difformità in sede di sopralluogo o ispezione?

Risposta

È sufficiente che gli accertamenti in sede di sopralluogo o ispezione si siano limitati ad una generica o generale constatazione sulle difformità.

Sono ricomprese le varie tipologie di sopralluogo o ispezione previste, nel corso del tempo, dall'ordinamento, purché queste siano state dirette ad un accertamento anche di carattere edilizio.

Con riferimento alle ipotesi più risalenti, può farsi l'esempio del rilascio del certificato di abitabilità da parte del Sindaco previo sopralluogo dell'ufficiale sanitario o dell'ingegnere delegato, che era diretto a riscontrare la conformità dell'opera, la sussistenza di muri prosciugati e l'assenza di causa di insalubrità (articolo 221 del R.D. n. 1265 del 1934). Si tratta di tipologie di accertamenti che sono stati molto frequenti nella prassi, stante la lunga vigenza di tale disposizione, abrogata solo

con il D.P.R. n. 425 del 1994, il quale ha introdotto un meccanismo di silenzio assenso che, di converso, esclude la possibilità di applicare la regolarizzazione di cui all'articolo 34-ter, comma 4, in esame, ai certificati di agibilità/abitabilità formati con quel meccanismo, difettando in tali casi un accertamento da parte di un tecnico pubblico.

Inoltre, occorre che tali accertamenti abbiano constatato la sussistenza di parziali difformità.

In relazione al contenuto di tale accertamento occorre, poi, considerare come i verbali redatti in passato fossero, molto spesso, privi di una puntuale analisi di conformità edilizia, anche in considerazione delle tecniche utilizzate all'epoca. Alla luce di ciò, ipotizzare l'applicazione della disposizione in esame ai soli casi in cui l'accertamento sia stato effettuato in modo particolarmente rigoroso significherebbe restringerne notevolmente il campo di applicazione, nonché deprivere la ratio della regola, che è volta a valorizzare l'affidamento riposto dal cittadino sulla base del rilascio di un certificato di agibilità/abitabilità redatto all'esito di un sopralluogo appositamente finalizzato anche alle verifiche edilizie e maturato anche in considerazione della mancata adozione di successivi provvedimenti repressivi. Pertanto, si ritiene che anche ove tali accertamenti si siano limitati ad una generica o generale constatazione sulle difformità (effettuata anche mediante la mera apposizione di rilievi rappresentativi delle stesse sul progetto, come spesso riscontrato nella prassi) possa, comunque, trovare applicazione la disposizione in esame.

Inoltre, occorre che il certificato di agibilità o abitabilità – rilasciato all'esito del procedimento sopra indicato – non sia suscettibile di annullamento in autotutela ex art. 21-*nonies* della legge n. 241 del 1990 (con conseguente necessità di verifica di tutti i presupposti di tale disposizione).

Va ulteriormente chiarito che, ai fini dell'operatività della disposizione, non può ritenersi sufficiente la circostanza che il certificato riporti la sussistenza di difformità edilizie, le quali devono essere, invece, accertate – nei termini sopra indicati – nei verbali di sopralluogo o ispezione. In ogni caso, non si ritiene indispensabile che il certificato richiami il sopralluogo o l'ispezione, nei casi in cui dalla documentazione relativa al procedimento possa, comunque, evincersi che il certificato sia stato redatto tenendo conto dell'esito di tale accertamento. Si pensi ai casi di certificati rilasciati ai sensi dell'articolo 221 del R.D. n. 1265 del 1934, che necessariamente presuppongono l'avvenuta ispezione, con la conseguenza che l'eventuale verbale antecedente a tale certificato sarà di per sé prova del preventivo accertamento.

Domanda D3.4.2.4

Qual è il rapporto con il regime delle tolleranze?

Risposta

La parziale difformità in esame non dovrà essere oggetto di un procedimento amministrativo di sanatoria, applicandosi il regime delle tolleranze di cui all'articolo 34-*bis*.

Di conseguenza troveranno applicazione in questo caso le regole in precedenza illustrate, ivi incluse quelle in materia di unità immobiliari ricomprese in zona sismica. Di converso, il regime paesaggistico dell'intervento sarà regolato dalle disposizioni ordinarie, non trovando applicazione la deroga di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, esclusivamente riferibile alle tolleranze costruttive ante 24 maggio 2024.

10.2. Sanatoria edilizia simmetrica e asimmetrica

A questo punto si può passare all'esame delle procedure di sanatoria ordinaria previste agli artt. 36, 36-*bis* e 37 del TUE.

Si tratta di tre diversi accertamenti di conformità che è possibile utilizzare rispettivamente:

- art. 36 – in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'art. 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 23, c. 01 (in Sicilia il riferimento è l'art. 10, c. 6, della L.R. n. 16/2016), o in totale difformità da essa;
- art. 36-*bis* – in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 37, e nel caso di variazioni essenziali (art. 32 del TUE, in Sicilia art. 12 della L.R. n. 16/2016);
- art. 37 – in caso di interventi edilizi di cui all'art. 22, cc. 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

Relativamente all'art. 37, con il Salva Casa aumentato le sanzioni nel caso di realizzazione di:

- interventi di manutenzione straordinaria, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- interventi di ristrutturazione edilizia, diversi da quelli indicati nell'art. 10, c. 1, lett. c);
- varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

In questo caso è prevista una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

Il Salva Casa ha, inoltre, abrogato dall'art. 37 il c. 4 che, ricordiamo, disponeva:

«Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.».

A seguito del Salva Casa, gli interventi realizzati in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 37, potranno essere gestiti utilizzando le procedure di cui al nuovo art. 36-*bis*.

Di seguito le principali differenze tra le procedure di cui agli artt. 36 e 36-*bis*.

Nel primo caso (art. 36, TUE), la sanatoria può essere ottenuta solo nel caso esista una doppia conformità edilizia e urbanistica "simmetrica": l'intervento deve, cioè, risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Nel secondo caso (art. 36-*bis*, TUE), invece, la sanatoria può essere ottenuta nel caso esista una doppia conformità edilizia e urbanistica "asimmetrica". L'intervento deve, cioè, risultare conforme:

- alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;
- ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Altre importanti differenze tra le due procedure di sanatoria riguardano:

- nel primo caso (art. 36, TUE), la doppia conformità deve esistere al momento della presentazione della domanda senza alcuna possibilità di modificare lo stato di fatto per renderlo conforme;
- nel secondo caso (art. 36-*bis*, TUE), lo sportello unico edilizia può condizionare la sanatoria alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate (misure che costituiscono condizioni necessarie per la formazione del titolo);
- nel primo caso (art. 36, TUE), sulla richiesta di sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata (silenzio rigetto);
- nel secondo caso (art. 36-*bis*, TUE), sulla richiesta di sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta (silenzio assenso).

Con il nuovo accertamento di conformità di cui all'art. 36-*bis* del TUE si potranno regolarizzare gli interventi realizzati:

- in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività;

- in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 37 del TUE;
- le variazioni essenziali di cui all'art. 32 del TUE.

Diversamente dall'art. 36, la nuova sanatoria semplificata:

- si può utilizzare se l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione;
- prevede che lo sportello unico possa condizionare il rilascio del permesso in sanatoria alla preventiva attuazione, entro un termine assegnato, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate;
- consente anche la sanatoria "strutturale" seguendo le disposizioni indicate all'art. 34-bis, c. 3-bis, del TUE;
- consente la regolarizzazione anche degli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica (serve il parere dell'autorità preposta alla gestione del vincolo in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento), anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati (sul quale vige il silenzio-assenso dopo 90 giorni) – questa disposizione ha di fatto ampliato la casistica di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004;
- prevede il silenzio-assenso se sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale non si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni;
- prevede sempre il pagamento delle sanzioni.

Relativamente alle sanzioni, il c. 5, art. 36-bis prevede che il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

- pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'art. 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'art. 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'art. 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina

urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

10.2.1. *Cosa dicono le Linee guida del MIT*

Secondo le Linee guida del MIT, il nuovo art. 36-*bis* rappresenta una delle novità più significative della riforma apportata dal Salva Casa, superando il meccanismo di doppia conformità per alcune tipologie di interventi e prevedendo procedimenti di verifica differenti da quelli sin qui predisposti dal legislatore.

La legislazione statale ha, in sostanza, fissato alcuni limiti al requisito della doppia conformità, prevedendo per le ipotesi sopra indicate che l'intervento debba risultare conforme ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda. Nel primo tipo rientrano, in sostanza, le norme tecniche sulle costruzioni, i regolamenti edilizi e le altre regole aventi incidenza sull'attività edilizia, compresa la normativa antisismica (che non può ritenersi afferente alla disciplina urbanistica), mentre nel secondo la normativa urbanistica, compresi gli strumenti urbanistici comunali.

La disposizione di cui al c. 1 ricomprende, quindi, nel nuovo regime:

- a) le parziali difformità dal permesso o dalla SCIA nei casi di cui all'art. 34: rispetto a tale fattispecie, dovrà farsi riferimento al concetto di parziale difformità;
- b) l'assenza o la difformità dell'intervento rispetto alla SCIA nei casi di cui all'art. 37, che concerne i casi di assenza o difformità dalla SCIA ricompresi nella disposizione di cui all'art. 37, e, quindi, i casi che erano originariamente disciplinati dall'art. 37, c. 4, che è stato contestualmente abrogato;
- c) le variazioni essenziali di cui all'art. 32¹.

10.2.1.1. *Il procedimento di sanatoria e l'attività di conformazione*

Il procedimento in sanatoria per le fattispecie soggette alla nuova disciplina della doppia conformità "semplificata" introduce rilevanti novità.

Merita particolare attenzione la possibilità di ottenere la c.d. "sanatoria con opere". In particolare, la disposizione del nuovo art. 36-*bis*, c. 2, attribuisce poteri conformativi agli uffici comunali che possono essere esercitati sia in caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria che in caso di SCIA in sanatoria, condizionando, in quest'ultimo caso, la formazione del titolo. Si prevede, in particolare, che lo sportello unico possa condizionare il titolo:

¹ A fini di completezza, con particolare riferimento alle variazioni essenziali, appare opportuno segnalare che il legislatore sia intervenuto anche sul c. 3 dell'art. 32 del Testo unico. È stato confermato il primo periodo, il quale prevede che gli interventi costituenti variazioni essenziali effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli artt. 31 e 44 del Testo unico. È invece venuta meno la regola che assimilava a variazioni essenziali tutti gli altri interventi realizzati sugli immobili vincolati: pertanto, a seguito dell'entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge salva-casa, tali interventi non potranno automaticamente essere considerati variazioni essenziali, ma dovranno essere sottoposti alla disciplina valevole in relazione alla specifica tipologia di intervento.

- a) alla realizzazione, indicata d'ufficio, anche su proposta del tecnico abilitato nell'ambito della presentazione dell'istanza, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza;
- b) alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36-bis e che precluderebbero il rilascio o la formazione del titolo.

Nel primo caso, si è, in sostanza, dinanzi a difformità che non consentono di accertare la conformità dell'opera sotto il profilo edilizio, avendo, quindi, riguardo all'epoca di realizzazione del manufatto. Si tratta di una situazione che non viene considerata ex se preclusiva all'ottenimento del titolo, essendo, quindi, possibile eseguire interventi che consentano di allineare la costruzione a tale normativa.

La seconda ipotesi consente, invece, di scindere gli interventi, richiedendo la sanatoria per le opere rientranti nei presupposti di legge e rimuovendo opere non sanabili. Tale regola opera sia per le difformità edilizie che per quelle urbanistiche. Pertanto, la rimozione potrà interessare sia opere non conformi alla normativa tecnica che opere non conformi alla disciplina urbanistica, consentendo di sanare rimanenti interventi rientranti invece nella sanatoria.

10.2.1.2. *La dichiarazione del professionista abilitato*

La richiesta di permesso di costruire e la SCIA in sanatoria devono essere accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

Per comprovare la conformità alla normativa tecnica, antisismica e, in generale, a normative di settore incidenti sulla costruzione in base alla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento si pone la necessità di provare l'epoca di realizzazione.

A tal fine, il legislatore ha operato un rinvio a quanto previsto in materia di stato legittimo degli immobili, prevedendo che l'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'art. 9-bis, c. 1-bis, quarto e quinto periodo.

10.2.1.3. *La verifica del rispetto della normativa antisismica*

La disposizione di cui all'art. 36-bis, c. 3-bis, ha richiamato il meccanismo di verifica del rispetto delle prescrizioni antisismiche di cui all'art. 34-bis, c. 3-bis, in precedenza esaminato e a cui, pertanto, si rinvia.

In questa sede va solo ribadito che tale verifica è imposta dal Comune ai sensi del c. 2 dell'art. 36-bis in esame, quale prescrizione condizionante il rilascio del titolo o la formazione della segnalazione certificata di inizio attività.

10.2.1.4. *Il sub-procedimento per la verifica di compatibilità paesaggistica*

La richiesta di valutazione di compatibilità paesaggistica deve essere inoltrata all'autorità preposta alla gestione del vincolo da parte del dirigente o del responsabile dell'ufficio comunale investito dell'istanza ex art. 36-bis. Ciò significa che non occorre per il pri-

vato procedere ad istanze preventive alla Soprintendenza, essendo prevista un'apposita fase procedimentale attivata dal Comune.

La formulazione testuale della disposizione di cui all'art. 36-bis, c. 4, (per cui «il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati») rende evidente che per la sanatoria in esame non operano le limitazioni di cui all'art. 167, cc. 4 e 5, del D.Lgs. n. 42/2004.

In sintesi, l'incremento di volumi o di superficie non è ragione ostativa ex se alla valutazione di compatibilità paesaggistica.

L'autorità competente – investita della valutazione da parte del Comune – dovrà pronunciarsi entro un termine perentorio di centottanta giorni, previa acquisizione del parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Il legislatore precisa che, se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso² e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

² Va sottolineato come la scelta del legislatore sia stata chiara nel far riferimento al meccanismo del silenzio-assenso, mutuando, quindi, la regola di cui all'art. 17-bis della Legge n. 241/1990, che opera anche nella materia dei beni culturali e paesaggistici.

Infatti, secondo quanto espressamente previsto dal legislatore il silenzio assenso «tra amministrazioni pubbliche e tra amministrazioni pubbliche e gestori di beni o servizi pubblici» opera «anche nei casi in cui è prevista l'acquisizione di assensi, concerti o nulla osta comunque denominati di amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale [...] per l'adozione di provvedimenti normativi e amministrativi di competenza di amministrazioni pubbliche» (art. 17-bis, c. 3, Legge n. 241/1990), con la precisazione che, in siffatte ipotesi, il termine entro il quale le amministrazioni interpellate sono tenute a comunicare il proprio assenso, concerto o nulla osta è definito dalla normativa di settore, attestandosi, in mancanza di diversa previsione, in novanta giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'amministrazione precedente. Decorso siffatto termine senza che sia stato comunicato l'assenso, il concerto o il nulla osta, lo stesso si intende acquisito.

Qualora la richiesta di assenso non promani dal privato (in tale caso operando la diversa disciplina di cui all'art. 20 della Legge n. 241/1990), bensì afferisca ai rapporti orizzontali tra pubbliche amministrazioni, il dato positivo ammette, pertanto, espressamente la formazione del silenzio assenso anche se l'Amministrazione interpellata sia un'Amministrazione preposta alla tutela paesaggistico-territoriale. Il che risponde a quanto sostenuto dal Consiglio di Stato, nel parere della Commissione speciale del 13 luglio 2016, n. 1640), secondo cui: «La formulazione testuale del comma 3 consente di accogliere la tesi favorevole all'applicabilità del meccanismo di semplificazione anche ai procedimenti di competenza di amministrazioni preposte alla tutela di interessi sensibili, ivi compresi i beni culturali e la salute dei cittadini. Sul punto la formulazione letterale del comma 3 è chiara e non lascia spazio a dubbi interpretativi: le Amministrazioni preposte alla tutela degli interessi sensibili beneficiano di un termine diverso (quello previsto dalla normativa di settore o, in mancanza, del termine di novanta giorni), scaduto il quale sono, tuttavia, sottoposte alla regola generale del silenzio assenso». La portata soggettiva generale dell'istituto, riferibile anche alle Amministrazioni preposte alla tutela paesaggistica, deriva, altresì, dalla ratio sottesa alla sua introduzione, connessa all'efficienza dell'azione amministrativa, corollario del principio di buon andamento ex art. 97 Cost., la quale richiede (tra l'altro) che il perseguimento del pubblico interesse affidato alla cura dell'Amministrazione procedente avvenga mediante la tempestiva adozione del provvedimento amministrativo. La necessità che il provvedimento sia assunto entro i termini di legge (art. 2 della Legge n. 241/1990) risponde all'esigenza di evitare uno stato di incertezza determinato dalla pendenza del procedimento, idoneo (altresì) ad interferire sulla libertà di autodeterminazione negoziale dei soggetti incisi dall'esercizio del potere, i quali, in attesa della decisione amministrativa, potrebbero anche essere indotti ad assumere scelte negoziali (potenzialmente foriere di danni patrimoniali) che non avrebbero compiuto se avessero tempestivamente ricevuto, con l'adozione del provvedimento nel termine previsto, la risposta dell'amministrazione (cfr. Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, 4 maggio 2018, n. 5). In questa chiave di lettura devono, quindi, essere interpretate le disposizioni dell'art. 36-bis del Testo unico, che, nel mutuare il sistema del silenzio-assenso, ha avvertito le medesime esigenze poste a fondamento della previsione di cui all'art. 17-bis.

Il *dies a quo* dal quale computare tali termini decorre dal momento di ricezione dell'istanza da parte dell'autorità competente.

Inoltre, ai sensi dell'art. 3, c. 4-*bis*, del DL Salva Casa, le disposizioni dei cc. 4, 5, 5-*bis* e 6, dell'art. 36-*bis*, del Testo unico, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. Si tratta della data antecedente all'entrata in vigore del D.Lgs. n. 157/2006, che ha introdotto il divieto di sanatoria paesaggistica per illeciti comportanti aumento di volume e di superficie. In sostanza, la sanatoria paesaggistica si amplia, in tal modo, sul piano sostanziale, involgendo tutte le situazioni nelle quali non operava ancora il divieto dell'art. 167, come rivisto dal D.Lgs. n. 157/2006. Sulla datazione dell'intervento si potranno applicare analogicamente le disposizioni di cui all'art. 9-*bis*, già richiamate dall'art. 36-*bis*, stante l'identità di ratio. La disposizione di cui all'art. 3, c. 4-*bis*, del DL Salva Casa non opera, tuttavia, per gli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito (i.e. interventi che siano stati successivamente sanati o condonati).

10.2.1.5. *Il trattamento sanzionatorio*

Ai fini dell'ottenimento del titolo in sanatoria dovranno essere corrisposti gli importi di cui al c. 5, che sono differenziati a seconda che l'intervento sia in possesso della doppia conformità di cui al c. 1, o, al contrario della doppia conformità "tradizionale" (conformità alla disciplina edilizia e urbanistica vigente sia al momento di realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione dell'istanza). La prova della ricorrenza di quest'ultima situazione è sempre a carico del privato, trattandosi di presupposti per accedere ad un trattamento sanzionatorio meno gravoso.

La disposizione di cui all'art. 36-*bis*, c. 5, prevede, quindi, che il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria siano subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo differenziato in base alle diverse tipologie di interventi e in base al rispetto o meno della doppia conformità. Tali sanzioni sono parametriche agli importi già considerati dal Testo unico prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa rispettivamente per il permesso di costruire in sanatoria e la SCIA in sanatoria.

In ordine al sistema sanzionatorio va evidenziato che, nelle ipotesi di cui al c. 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; la sanzione si cumula, pertanto, con quelle edilizie. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, c. 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

10.2.1.6. *Provvedimento di rilascio e meccanismo di formazione del titolo*

La disposizione di cui all'art. 36-*bis*, c. 6, del TUE, prevede che, sulla richiesta di permesso in sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronunci con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta.

Nel caso in cui la sanatoria sia realizzata tramite SCIA, si applica, invece, il termine di cui all'art. 19, c. 6-bis, della Legge 7 agosto 1990, n. 241 (trenta giorni).

Nelle ipotesi di cui al c. 4, nel caso di richiesta all'autorità competente di apposito parere vincolante, i termini sopra indicati sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica.

Decorsi i termini del procedimento eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine può comunque essere interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

Per esigenze di certezza, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Questa disposizione vale anche per la SCIA; pertanto, in quest'ultimo caso l'Amministrazione sarà tenuta ad attestazione la formazione del titolo, nonostante non vi sia un provvedimento formato per silenzio.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'art. 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104. Anche in questo caso, nel caso della SCIA, il legislatore ha inteso derogare ai tradizionali presupposti dell'azione (legata all'attività provvedimentale), consentendo di attivare il rimedio per ottenere un'attestazione sulla formazione di un titolo costituito da un'attività del privato.

Con particolare riferimento alla formazione del titolo, se da un lato, il c. 6 prevede un meccanismo di silenzio assenso, dall'altro, il c. 5 subordina il rilascio del permesso di costruire e la SCIA in sanatoria al pagamento dell'oblazione.

10.2.1.7. *Le FAQ del MIT*

Di seguito le domande e le risposte fornite dal MIT.

Domanda D3.5.1.1

Quando è attivato il procedimento nel caso di variazioni essenziali?

Risposta

Alla luce di quanto disposto dall'articolo 31, comma 2 del Testo unico, la richiesta di sanatoria potrà essere presentata entro il termine previsto dall'articolo 31, comma 3, comprese le eventuali proroghe, previste dall'ultimo periodo del medesimo comma.

Domanda D3.5.2.1

È possibile presentare, unitamente all'istanza di sanatoria, ulteriori istanze ad essa connesse?

Risposta

Si. Si consideri, ad esempio, il caso di sanatoria di un intervento a cui sia connessa un'istanza di mutamento di destinazione d'uso ex articolo 23-ter, condizionata

alla sanatoria. Anche in questo caso l'istanza potrà essere unitaria e presentata allo Sportello unico per le (pur diverse) valutazioni che occorrono per ritenere l'intervento suscettibile di sanatoria e per assentire, altresì, il cambio di destinazione d'uso. In sostanza, in un caso come quello in esame potrà presentarsi un'unica istanza e l'Amministrazione verificherà nel medesimo procedimento i presupposti per la sanatoria delle opere e il cambio di destinazione d'uso condizionato al previo ottenimento dei titoli in sanatoria.

Domanda D3.5.2.2

Come si procede nel caso in cui siano richiesti autorizzazioni o atti di assenso da parte di altre amministrazioni per gli interventi edilizi prescritti?

Risposta

Trattandosi di interventi condizionanti il rilascio del titolo o la formazione dello stesso, gli stessi dovranno essere acquisiti dallo Sportello unico edilizia prima del formale rilascio del permesso di costruire in sanatoria; in caso di SCIA in sanatoria la realizzazione è presupposto per la formazione del titolo.

In ogni caso, l'istanza relativo al titolo in sanatoria – anche per la parte che presuppone il rilascio di autorizzazioni o atti di assenso di altre amministrazioni – potrà essere presentata direttamente allo Sportello unico edilizia, che ai sensi dell'articolo 36-bis procederà poi a trasmettere la documentazione alle competenti amministrazioni.

Si pensi al caso dell'autorizzazione sismica o dell'autorizzazione paesaggistica. Nel primo caso, il Comune dovrà inviare la documentazione all'ufficio regionale competente per la verifica sismica; nel secondo alla Soprintendenza territorialmente competente. In entrambi i casi sono possibili, in ogni caso, richieste di integrazioni documentali, ove necessarie.

Si ribadisce sul tema che anche per la parte relativa all'acquisizione dell'accertamento della compatibilità paesaggistica in sanatoria la disciplina applicabile è quella dell'articolo 36-bis, comma 4 (e non quella dell'articolo 146, comma 4 o 167, commi 4 e 5, del Codice dei beni culturali di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), la quale specifica che spetta al Comune acquisire il parere vincolante all'autorità preposta alla gestione del vincolo anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. Il medesimo articolo 36-bis, comma 4 individua i tempi per l'espressione del parere della soprintendenza e per la determinazione dell'autorità competente, specificando che sono soggetti a silenzio-assenso.

Domanda D.3.5.3.1

Come si prova l'epoca di realizzazione degli interventi?

Risposta

La prova dell'epoca di realizzazione delle varianti può essere fornita:

- in via generale, mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del Testo unico;
- nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione sopra indicata, mediante attestazione della data di realizzazione da parte del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. Il tecnico incaricato potrà limitarsi ad attestare, più in generale, l'epoca di realizzazione della variante, come desumibile da un'interpretazione sistematica che tiene conto del combinato disposto dell'articolo 36-bis, comma 3, secondo periodo (ove si fa riferimento all'"epoca di realizzazione") e terzo periodo (ove si fa riferimento alla "data di realizzazione").

Domanda D.3.5.5.1

Quali sono le differenze tra il regime di cui all'articolo 36-bis, comma 4 e l'articolo 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio?

Risposta

Quella prevista dall'articolo 36-bis, comma 4, e quella prevista dall'articolo 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio sono procedure distinte.

La nuova disciplina del silenzio-assenso consente di evidenziare le differenze tra la regola di cui all'articolo 36-bis del testo unico e la previsione di cui all'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004, secondo cui «*il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni*».

La disciplina, sopra richiamata, dell'art. 167 è connotata da elementi procedurali del tutto diversi da quelli posti alla base della disciplina del silenzio assenso ex art. 17 bis della legge n. 241 del 90. Nelle ipotesi dell'articolo 167, infatti, non occorre un accordo tra plurime amministrazioni co-decidenti – di regola, preposte alla cura di interessi pubblici differenziati – in ordine ad uno schema di provvedimento predisposto dall'Amministrazione precedente. Piuttosto, è l'Amministrazione interpellata (Soprintendenza) a dovere assumere la decisione sostanziale sul contenuto del provvedimento finale da adottare (senza essere vincolata da un previo schema di provvedimento), mentre il ruolo dell'Amministrazione precedente, preposta alla gestione del vincolo, è quello di statuire in conformità.

Rispetto alle conseguenze discendenti dalla condotta inerte della soprintendenza, inoltre, l'articolo 167, comma 5 del D.Lgs. n. 42704 ha qualificato come "perentorio" il termine entro cui la Soprintendenza deve esprimere il parere di competenza, in tale maniera regolando (implicitamente) gli effetti dell'inerzia. Come precisato dal Consiglio di Stato Sez. V, 17 marzo 2015, n. 1374, la natura perentoria di un termi-

ne, esplicitata dal legislatore o desumibile dalla normativa di riferimento, implica la produzione di un effetto decadenziale per il caso di sua inosservanza, non potendosi ritenere persistente il potere non tempestivamente esercitato.

Di conseguenza, come pure precisato dal Consiglio di Stato (Sezione VI, 19 novembre 2020, n. 7193), l'inutile decorrenza del termine perentorio di novanta giorni ex art. 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004 determina – anziché la formazione di un atto di assenso tacito – la decadenza dall'esercizio dello specifico potere assegnato dal legislatore e, dunque, dalla possibilità di vincolare l'amministrazione procedente nella decisione finale. Secondo la giurisprudenza si è, dunque, in presenza di una disciplina che, pure non equiparando l'inerzia all'atto di assenso, assicura le esigenze di tempestività dell'azione amministrativa, nel rispetto della rilevanza costituzionale dell'interesse (paesaggistico ex art. 9 Cost.) tutelato.

L'articolo 36-bis del testo unico edilizia ha inteso discostarsi dalla ricostruzione degli effetti del comportamento inerte della Soprintendenza, come desumibile dalla giurisprudenza sopra richiamata relativa all'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004. Nelle ipotesi soggette al nuovo accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis, infatti, l'inerzia della Soprintendenza equivale ad assenso, senza possibilità di intervenire dopo il decorso del termine nel procedimento, fintantoché il provvedimento finale non sia assunto, al fine di rappresentare il proprio punto di vista sul tema in decisione.

Domanda D3.5.5.2

Cosa succede nel caso di vincolo sopravvenuto?

Risposta

Le disposizioni si applicano anche per interventi che risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

Domanda D3.5.6.1

Come deve essere calcolata in concreto la sanzione di cui al comma 5, lettera b)?

Risposta

Sulla base delle valutazioni relative all'incremento del valore venale del bene dell'Agenzia delle entrate, anche tenendo in considerazione le prassi applicative già utilizzate nella vigenza dell'articolo 37, comma 4, del Testo Unico. Le modalità di quantificazione della sanzione mutuano quelle già previste dal previgente articolo 37, comma 4, per il quale prevedeva che: «*il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio*». Pertanto, le amministrazioni competenti potranno fare riferimento alle prassi applicative già in uso.

In particolare, si ricorda che già prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa, proprio in virtù dell'articolo 37, comma 4, l'amministrazione competente richiedeva all'Agenzia delle entrate la quantificazione dell'incremento del valore venale del bene in conseguenza dell'intervento realizzato, ai fini della determinazione della misura della sanzione tra il minimo ed il massimo edittale.

Ai fini della liquidazione delle somme da corrispondere a titolo di oblazione i competenti uffici comunali potranno pertanto far riferimento alle prassi in essere, che in particolare prevedono:

- a) la richiesta di quantificazione dell'incremento del valore venale da parte del Comune all'Agenzia delle entrate;
- b) all'esito della quantificazione di tale incremento, il Comune potrà determinare la sanzione applicabile secondo criteri di proporzionalità rispetto alla variazione percentuale del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate. A titolo esemplificativo, in caso di incrementi del valore venale dell'immobile pari al 20%, il Comune potrà applicare un incremento del 20% del minimo edittale.

Resta ferma in ogni caso la facoltà del Comune di orientare l'attività dei competenti uffici rispetto alla determinazione delle sanzioni, parametrando le sanzioni in base ai predetti parametri sull'incremento del valore venale, nonché in base ad ulteriori criteri discrezionalmente individuati dal Comune, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità.

Per i casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA ai sensi dell'articolo 37, si precisa che, qualora il Comune ritenga che tale intervento non abbia aumentato il valore venale dell'immobile si applicherà l'oblazione nelle soglie minime edittali di cui all'articolo 36-bis, comma 5, lettera b) (i.e. euro 1.032 e 516), senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

Domanda D3.5.6.2

In quale fase del procedimento si pagano le oblazioni?

Risposta

Il pagamento delle sanzioni si articola di regola in due fasi:

- 1) il pagamento del contributo dovuto, a titolo di anticipazione dell'oblazione, ai fini della presentazione della richiesta di rilascio di titoli in sanatoria (si rinvia, sul punto, all'apposita modulistica in fase di definizione). A seconda della modulistica di riferimento, tale contributo può essere individuato nel minimo edittale ovvero in un valore autonomamente stabilito dal richiedente (va infatti evidenziato che ai sensi dell'articolo 36bis, comma 5 il pagamento delle oblazioni è presupposto per l'efficacia del titolo);
- 2) il pagamento del conguaglio risultante dalla differenza del valore dell'oblazione, determinato dall'amministrazione competente, e il valore del contributo già versato.

Domanda D3.5.7.1

Come si correlano il meccanismo del silenzio assenso e il pagamento dell'oblazione?

Risposta

Intervenuto il silenzio assenso il titolo è valido ma, in assenza del pagamento integrale della sanzione a titolo di oblazione, non è idoneo a produrre i suoi effetti. Ad esempio, il titolo non potrà essere utilizzato per dimostrare lo stato legittimo in occasione di una successiva pratica edilizia ovvero in occasione di trasferimento della proprietà dell'immobile.

Ne consegue che il privato otterrà, con il decorso dei termini e in presenza degli altri presupposti previsti, un titolo certamente valido che, tuttavia, diverrà efficace con l'integrale adempimento dell'obbligazione pecuniaria connessa.

PARTE SECONDA
APPENDICE NORMATIVA

IL TESTO DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380
COORDINATO CON LA LEGGE REGIONALE DI RECEPIMENTO
L.R. SICILIA 10 AGOSTO 2016, N. 16

È AGGIORNATO CON LE SEGUENTI MODIFICHE

NAZIONALI

Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa); delle modifiche introdotte dalla Legge n. 68/2023 di conversione del D.L. n. 39/2023 non si tiene conto, avendo tale provvedimento modificato l'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001, che in Sicilia è stato recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.

REGIONALI

- L.R. n. 16 del 11/08/2017, art. 49 (G.U.R.S. n. 35 del 25/08/2017).
- L.R. n. 19 del 29/07/2021 (G.U.R.S. n. 34 del 6/08/2021) che ha introdotto l'art. 25-*bis* alla L.R. n. 16/2016, dichiarato successivamente illegittimo dalla Corte costituzionale con Sentenza n. 252/2022).
- L.R. n. 23 del 6/08/2021 (G.U.R.S. n. 35 del 13/08/2021);
- L.R. n. 2 del 18/03/2022 (G.U.R.S. n. 13 del 25/03/2022);
- L.R. n. 13 del 25/05/2022 (G.U.R.S. n. 24 del 28/05/2022) che modifica il c. 1, lett. *d*), punto 4, dell'art. 5, della L.R. n. 16/2016;
- L.R. n. 16 del 10/08/2022 (G.U.R.S. n. 38 del 13/08/2022);
- L.R. n. 8 del 11/07/2023, art. 19 (G.U.R.S. n. 29 del 14/07/2023) che posticipa al 31/12/2023 i termini del recupero abitativo di cui all'art. 5, c. 1, lett. *d*), punto 1, della L.R. n. 16/2016;
- L.R. n. 6 del 2/04/2024 (G.U.R.S. n. 16 del 05/04/2024);
- L.R. n. 27 del 18/11/2024 (G.U.R.S. n. 51 del 20/11/2024).

CORTE COSTITUZIONALE

- Sentenza Corte costituzionale n. 232/2017 – 26 settembre – 8 novembre 2017 (art. 14, L.R. n. 16/2016, cc. 1 e 3 ed altri della L.R. n. 16/2016);
- Sentenza Corte costituzionale n. 252/2022 – 22 novembre – 19 dicembre 2022 (illegittimità art. 25-*bis* della L.R. n. 16/2016 introdotto dalla L.R. n. 19/2021 – terzo condono);
- Sentenza Corte costituzionale n. 90/2023 depositata il 9 maggio 2023 (illegittimità modifiche apportate alla L.R. n. 16/2016 da alcuni articoli delle LL.RR. n. 23/2021 e n. 2/2022 ed alla L.R. n. 6/2010, c.d. "Piano casa"), pubblicata nella G.U. 1ª Serie speciale n. 19 del 10/05/2023;
- Sentenza Corte costituzionale n. 147/2023 depositata il 18/07/2023 (riguarda la L.R. n. 16/2016, la L.R. n. 16/2017 e la L.R. n. 15/2005, pubblicata nella G.U. 1ª Serie speciale n. 29 del 19/07/2023) – illegittimità costituzionale del termine del 30/06/2023 (per gli immobili realizzati a tale data) per il recupero volumetrico di cui all'art. 5, c. 1, lett. *d*), punto 1 e del c. 2-*bis*, art. 25, della L.R. n. 16/2016).

D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380**Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)**

[G.U.R.I. n. 245 del 20/10/2001 – S.O. n. 239]

TESTO COORDINATO CON LA LEGGE REGIONALE DI RECEPIMENTO

L.R. SICILIA 10 AGOSTO 2016, N. 16**Recepimento del Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.**

[G.U.R.S. n. 36 del 19 agosto 2016 – S.O. n. 29]

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Visti gli articoli 16 e 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Visto l'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, come modificato dall'articolo 1, comma 6, lettere *d*) ed *e*), della legge 24 novembre 2000, n. 340;

Visto il punto 2 dell'allegato n. 3 della legge 8 marzo 1999, n. 50;

Visto l'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, allegato 1, n. 105 e n. 112-*quinquies*;

Visto l'articolo 1 della legge 16 giugno 1998, n. 191;

Vista la legge 24 novembre 2000, n. 340, allegato A, nn. 12, 14, 46, 47, 48, 51 e 52;

Visti gli articoli 14, 16, 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo recante testo unico delle disposizioni legislative in materia di edilizia;

Visto il decreto del Presidente della Repubblica recante testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di edilizia;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94;

Visto l'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modificazioni;

Visto il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

Visto il regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;

Vista la legge 5 novembre 1971, n. 1086, e successive modificazioni;

Vista la legge 2 febbraio 1974, n. 64, e successive modificazioni;

Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13, e successive modificazioni;

Visto l'articolo 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e successive modificazioni; Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni;

Viste le preliminari deliberazioni del Consiglio dei Ministri, adottate nelle riunioni del 16 febbraio 2001 e del 4 aprile 2001;

Sentita la Conferenza unificata ai sensi dell'art. 9, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

Udito il parere del Consiglio di Stato espresso nella sezione consultiva per gli atti normativi nell'adunanza generale del 29 marzo 2001;

ACQUISITO il parere della competente Commissione della Camera dei deputati e decorso inutilmente il termine per il rilascio del parere da parte della competente commissione del Senato della Repubblica;

VISTA la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 24 maggio 2001;

SU PROPOSTA del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro per la funzione pubblica, di concerto con i Ministri per gli affari regionali, per i lavori pubblici e per i beni e le attività culturali;

EMANA

il seguente decreto:

Parte I

Attività edilizia

Titolo I

Disposizioni generali

Capo I

Attività edilizia

Art. 1 (L)

Ambito di applicazione

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.

2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

3. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

Art. 2 (L)*Competenze delle regioni e degli enti locali***[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]**

1. Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico.

2. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione.

3. Le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi.

4. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, disciplinano l'attività edilizia.

5. In nessun caso le norme del presente testo unico possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati o comunque conferiti alle regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore.

Art. 2-bis (L)*Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati***[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R.16/2016 e ss.mm.ii.]**

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.

1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste

assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.

1-*quater*. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

Art. 3 (L)

Definizioni degli interventi edilizi

(legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a

conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

- d) "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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Art. 3-bis

Interventi di conservazione

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e

successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Art. 4 (L)

Regolamenti edilizi comunali
(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 33)

[Recepito con modifiche dall'art. 2 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 2

Recepimento con modifiche dell'articolo 4 "Regolamenti edilizi comunali" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Il regolamento che i comuni adottano ai sensi del comma 4 dell'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle relative pertinenze.

2. Entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Presidente della Regione, sentiti i comuni, gli ordini ed i collegi professionali nonché le consulte regionali degli ordini dei tecnici abilitati alla progettazione degli ordini professionali e dei collegi istituzionalmente riconosciuti, su proposta dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, emana un decreto recante un regolamento tipo edilizio unico. I comuni possono, nei 120 giorni successivi alla data di pubblicazione del decreto di cui al presente comma, apportare, con apposita deliberazione del consiglio comunale, integrazioni al fine di adattare il regolamento edilizio alle specifiche caratteristiche locali.

Art. 5 (R)

Sportello unico per l'edilizia

(decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, cc. 1, 2, 3, 4, 5 e 6, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; art. 220, regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.
ad esclusione della lett. h), c. 3]

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V, Titolo II, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.

1-bis. (L) Lo sportello unico per l'edilizia costituisce 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. Acquisisce altresì

presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160.

1-ter. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, 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 per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente

2. (L) Tale ufficio provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- b) a fornire informazioni sulle materie di cui alla lettera a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente testo unico, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del presente testo unico.

3. Lo sportello unico per l'edilizia acquisisce ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:

- a) [soppressa]^[1];
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- c) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94;
- d) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;
- e) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
- f) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
- g) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- h) [lettera non recepita];
- i) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
- l) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
- m) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette.

3-bis. Restano ferme le disposizioni in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

4. [abrogato]^[2]

4-bis. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-*quinquies* del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle

¹ Lettera soppressa dal D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

² Comma abrogato dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134. Il D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134, ha disposto (con l'art. 13, c. 2-bis) che «Le amministrazioni comunali sono tenute ad applicare le disposizioni di cui al c. 2 entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto».

risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Titolo II

Titoli abilitativi

Capo I

Disposizioni generali

Art. 6 (L)

Attività edilizia libera

[Recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 6-bis

Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

[Recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 3

Recepimento con modifiche dell'articolo 6 "Attività edilizia libera" e dell'articolo 6-bis "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici;^[3]
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ivi comprese quelle necessarie per l'attività di ricerca di acqua nel

³ Lettera modificata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. a), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tali modifiche sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lett. b), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, limitatamente alle parole «, compresa la realizzazione di ascensori esterni se realizzati su aree private non prospicienti vie e piazze pubbliche». Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

sottosuolo, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali da realizzare con struttura precaria suscettibili di facile rimozione, sprovviste di opere in muratura, strumentali all'attività agricola;
- f) l'installazione, la riparazione, la sostituzione, il rinnovamento ovvero la messa a norma dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi;
- g) le recinzioni di fondi rustici;
- h) la manutenzione ordinaria di strade poderali;^[4]
- i) le opere di giardinaggio;
- l) [abrogata]^[5]
- m) [abrogata]^[6]
- n) le opere di smaltimento delle acque piovane;
- o) le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole;
- p) [abrogata]^[7]
- q) le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare del Ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918;
- r) l'installazione di pergolati, pergotende ovvero gazebi costituiti da elementi assemblati tra loro di facile rimozione a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria;
- s) [abrogata]^[8]

⁴ Lettera modificata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. b), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tali modifiche sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lett. h), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, limitatamente alle parole «, compresa la realizzazione di ascensori esterni se realizzati su aree private non prospicienti vie e piazze pubbliche». Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

⁵ Lettera abrogata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. c), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tale abrogazione sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lett. h), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

⁶ Lettera modificata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. d), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, che aveva eliminato il periodo «*ivi compresi i vasconi in terra battuta per usi irrigui*». Con la sentenza della Corte Costituzionale 90/2023 che ha dichiarato illegittimo l'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lettera m), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, la stessa lettera è da ritenersi abrogata per intero.

⁷ Lettera modificata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. e), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, che aveva eliminato il periodo «*di nuova costruzione*». Con la sentenza della Corte Costituzionale 90/2023 che ha dichiarato illegittimo l'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lett. p), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, la stessa lettera è da ritenersi abrogata per intero.

⁸ Lettera abrogata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. f), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tale abrogazione sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*).

- t) gli interventi di installazione delle pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW anche sui prospetti di immobili, anche in ZTO A prospicienti su strada o piazza pubblica a condizione che le installazioni non risultino visibili e non compromettano il decoro dei prospetti;
- u) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;
- v) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, incluso opere correlate, 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, bacini, pozzi di luce nonché locali tombati. Nei comuni in cui gli strumenti urbanistici non stabiliscono indici di permeabilità si applica l'indice di permeabilità minimo del 40 per cento della superficie del lotto di terreno al netto della sagoma dell'immobile;
- z) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- aa) l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili purché non alterino la volumetria complessiva e l'aspetto esteriore degli edifici, ad esclusione della zona ZTO A, sia per i casi contemplati dall'articolo 1122 del codice civile, sia quando gli stessi contribuiscono alla formazione delle comunità energetiche ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto legge 30 dicembre 2019, n. 62, convertito con modificazioni dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8;
- ab) la modifica del sistema di adduzione esistente di acqua, sia in ambito condominiale che per singole unità abitative con reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- ac) la modifica, il miglioramento di superfici impermeabili, da intendersi quale spazio di qualsiasi natura, che impedisce il drenaggio planimetrico orizzontale del deflusso delle acque meteoriche ai fini del raggiungimento dell'invarianza idraulica complessiva dell'edificio, purché il miglioramento dei drenaggi esterni e delle pertinenze esterne, quali parcheggi, strade di accesso, giardini, coperture, sia almeno del 40 per cento rispetto al preesistente;
- ad) l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo;
- ae) la collocazione a piano terra di modeste strutture precarie costituite da elementi assemblati tra loro di facile rimozione, di superficie massima pari a mq.9.00 ed

sizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lett. s), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

altezza massima di m. 2.00 non destinate ad uso residenziale, commerciale ed artigianale;

af) [abrogata]^[9]

af bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microareazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici e avere caratteristiche tecnico costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

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

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione asseverata anche per via telematica di cui al comma 4, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera *b)*, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pare-

⁹ Lettere modificata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. *h)*, della L.R. 18 marzo 2022, n. 2. Con la sentenza della Corte Costituzionale 90/2023 che ha dichiarato illegittimo sia l'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lett. *af)*, della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, che l'art. 1, c. 1, lett. *h)*, della L.R. 18 marzo 2022, n. 2 (*Disposizioni in materia di edilizia*), la stessa lettera è da ritenersi abrogata per intero.

- ti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio compreso il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari urbane purché aventi la stessa destinazione d'uso;
- b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;
- c) le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso rilevante e non riguardino parti strutturali;
- d) gli impianti di energia rinnovabile di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, come specificati al punto 12 dell'allegato al decreto interministeriale 10 settembre 2010 recante "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", da realizzare al di fuori della zona territoriale omogenea A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, con esclusione degli immobili sottoposti a tutela in applicazione del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Negli immobili e nelle aree ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 e successive modificazioni, i suddetti impianti possono essere realizzati previa valutazione di incidenza ed espletamento delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale sul progetto preliminare, qualora prevista, di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni;
- e) la realizzazione di nuovi impianti tecnologici al servizio di immobili esistenti e relativi locali tecnici di dimensione almeno pari al 5 per cento del volume dell'immobile e comunque non superiore a me. 30,00, con altezza massima interna m. 2,40, a servizio della singola unità o dell'edificio residenziale, nel rispetto di distacchi e altezze delle zone territoriali omogenee di appartenenza;
- f) la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui al comma 1, lettera g), e di quelle di cui alla lettera i) del medesimo comma;
- g) la manutenzione ordinaria di strade interpoderali;^[10]

¹⁰ Lettere modificata per ultimo dall'art. 1, c. 2, lett. a), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tali modifiche sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Dispo-*

- h) [abrogata]^[11]
- i) le opere di ~~ricostruzione~~ e ripristino di muri a secco con altezza compresa tra m. 1,50 e m. 1,70;^[12]
- l) [abrogata]^[13]
- m) installazione di linee vita negli edifici esistenti, ricadenti anche in aree vincolate ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni;
- n) la chiusura con pannelli scorrevoli trasparenti su binari di balconi, porticati e verande di edifici esistenti su prospetti non prospicienti strade e piazze pubbliche, per una superficie massima di chiusura non superiore al 20 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque non superiore a mq. 50, ad eccezione delle opere di cui all'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4e successive modificazioni;
- o) le opere di efficientamento degli involucri degli edifici esistenti consistenti nella mera applicazione di coibenti termici;
- p) i sistemi per la produzione e l'autoconsumo di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici, che non alterino la volumetria complessiva degli stessi, da realizzare all'interno della zona A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico nei casi e nei limiti previsti dai piani paesaggistici provinciali, fatte salve le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed ai sensi del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 e successive modificazioni.

3. Sugli edifici esistenti nelle zone agricole sono realizzabili, previa comunicazione inizio lavori asseverata e comunicazione di fine lavori con attestazione del professionista, gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, necessari al frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e sia rispettata la destinazione d'uso originaria e comunque consentita nella zona agricola.

4. Per gli interventi di cui al comma 2, l'interessato trasmette all'amministrazione

sizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 2, lett. g), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

¹¹ Lettera abrogata per ultimo dall'art. 1, c. 2, lett. b), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tale abrogazione sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 2, lett. h), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

¹² Lettera modificata per ultimo dall'art. 1, c. 2, lett. c), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, che aveva eliminato il periodo «e di nuova costruzione» con la Sentenza n. 90/2023 viene ulteriormente cassata la parola «ricostruzione e». Quindi la nuova formulazione della lett. i) diventa «le opere di ripristino di muri a secco con altezza compresa tra m. 1,50 e m. 1,70».

¹³ Lettera abrogata per ultimo dall'art. 1, c. 2, lett. d), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tale abrogazione sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 2, lett. l), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

comunale, a mezzo pec ovvero anche in forma telematica, nelle more dell'attivazione delle previsioni di cui all'articolo 17, l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

5. Per gli interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è inoltrata tempestivamente, da parte dell'amministrazione comunale, ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

6. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 2 comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è incorso di esecuzione.

7. [abrogato]^[14]

Art. 7 (L)

Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, comma 3; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, art. 34; decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, art. 81; decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383; decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta

¹⁴ Comma abrogato per ultimo dall'art. 1, c. 2, lett. f), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tale abrogazione sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce il c. 7 all'art. 3 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

Art. 8 (L)

Attività edilizia dei privati su aree demaniali

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, c. 3)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 del L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del presente testo unico.

Art. 9 (L)

Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

(legge n. 10 del 1977, art. 4, ultimo comma; legge n. 457 del 1978, art. 27, ultimo comma)

[Recepito con modifiche dall'art. 4 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 4

Recepimento con modifiche dell'articolo 9 "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Per l'attività edilizia in aree subordinate ad esproprio per pubblica utilità in presenza di vincoli decaduti e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici, sono consentiti:

- a) gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Le attività del presente articolo sono consentite fatte salve le norme e i più ristrettivi limiti determinati dal rispetto delle norme previste dal decreto legislativo n. 42/2004, della vigente normativa regionale su parchi e riserve naturali nonché della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS.

3. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modificchino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione

concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alle disposizioni della Sezione II del Capo II del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotte dagli articoli 1, 7, 8 e 9.

4. Nel caso in cui i vincoli di cui all'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 siano scaduti da più di tre anni, sono consentiti anche gli interventi di cui alla lettera *d*) e alla lettera *f*) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1. La ristrutturazione edilizia avviene nel rispetto della precedente destinazione d'uso.

4-bis. Nelle aree di cui al comma 4 sono altresì ammessi gli interventi di iniziativa privata volti alla pubblica fruizione secondo le funzioni specificamente individuate negli strumenti urbanistici comunali per la realizzazione delle urbanizzazioni previste dall'articolo 3 e dall'articolo 4, comma 5, del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, secondo i parametri tecnici delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, attraverso permesso di costruire convenzionato, con il procedimento di cui all'articolo 20.

4-ter. Sono altresì ammesse le destinazioni a verde pubblico, anche attrezzato e sportivo, i parchi urbani.

Art. 9-bis

Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute 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.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immo-

bile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

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

Capo II

Permesso di costruire

Sezione I

Nozione e caratteristiche

Art. 10 (L)

Interventi subordinati a permesso di costruire

(legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, c. 4)

[Recepito con modifiche dall'art. 5 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 5

Recepimento con modifiche dell'articolo 10 "Interventi subordinati a permesso di costruire" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;
- d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:
 - 1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati aventi altezza minima di m. 2,20 **esistenti alla data del 31 dicembre 2023**, purché realizzati in forza di regolare titolo edilizio **alla medesima data**, inclusi quelli regolarizzati attraverso sanatorie edilizie, rilasciate ai sensi dell'ar-

- articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e all'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;^[15]
- 2) il recupero volumetrico di verande regolarmente realizzate ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e successive modificazioni fino ad un massimo del 2 per cento del volume dell'unità immobiliare residenziale afferente, ad esclusione delle verande realizzate nei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze. È dovuto il pagamento degli oneri concessori;
 - 3) il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti senza alterazione del volume complessivo preesistente. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;
 - 4) il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge aventi altezza minima di m. 2,20 è consentito ~~in deroga alle norme vigenti e comunque~~^[16] per una altezza minima non inferiore a m. 2,20. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;
 - 5) gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione;

¹⁵ La parte in **grassetto** "esistenti alla data del 31/12/2023" è stata introdotta dall'art. 19 della L.R. n. 8/2023. Successivamente a tale modifica, la precedente data "ovvero 30 giugno 2023" era stata dichiarata illegittima dalla Sentenza n. 147/2023. Tutto l'art. 5 era stato modificato dall'art. 6 della L.R. n. 23/2021 (oggetto di impugnativa e di sentenza). Già tale lettera e punto della L.R. n. 16/2016 era stata modificata dall'art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, che aveva introdotto «*esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge*» poi eliminata dall'art. 13, c. 32, della L.R. 25 maggio 2022, n. 13, anch'esso ritenuto incostituzionale. Quindi oggi tale parte riferita alla data di esistenza dell'immobile, essendo la L.R. n. 8/2023 precedente alla sentenza della Corte Costituzionale che abrogava il termine del 30/06/2023 si ritiene vigente.

¹⁶ Parte cassata dichiarata illegittima dalla Sentenza n. 90/2023. Tutto l'art. 5 era stato modificato dall'art. 6 della L.R. n. 23/2021 (oggetto di impugnativa e di sentenza). Già tale lettera e punto della L.R. n. 16/2016 era stata modificata dall'art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, che aveva introdotto «*esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge*» poi eliminata dall'art. 13, c. 32, della L.R. 25 maggio 2022, n. 13. Quindi oggi il punto 4 è cassato da tale inciso «*in deroga alle norme vigenti e comunque*», ed ha aggiunto le parole in azzurro non barrata che rivivono alla luce della dichiarazione di illegittimità dell'art. 13, c. 32 della L.R. n. 13/2022.

- 6) il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ~~fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti~~¹⁷⁾. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni nonché del piano paesaggistico;
- 7) le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10;
- e) gli interventi di riqualificazione urbana attraverso l'insediamento di attività commerciali o artigianali.

Art. 11 (L)

Caratteristiche del permesso di costruire

(legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, cc. 1, 2 e 6; legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39, c. 2, come sostituito dall'art. 2, c. 37, della legge 23 dicembre 1996, n. 662)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

¹⁷ Parte cassata dichiarata illegittima dalla Sentenza n. 90/2023. Tutto l'art. 5 era stato modificato dall'art. 6 della L.R. n. 23/2021 (oggetto di impugnativa e di sentenza). Già tale lettera e punto della L.R. n. 16/2016 era stata modificata dall'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, che aveva introdotto «Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni nonché del piano paesaggistico». Quindi oggi viene eliminato il periodo «fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti».

Art. 12 (L)

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

(art. 4, c. 1, legge n. 10 del 1977; art. 31, c. 4, legge n. 1150 del 1942; articolo unico legge 3 novembre 1952, n. 1902)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 13 (L)

Competenza al rilascio del permesso di costruire

(legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, c. 1; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109; legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-*quater*)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
2. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Art. 14 (L)

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-*quater*, introdotto dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto legislativo n. 267 del 2000, art. 42, c. 2, lettera b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto

legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 15 (R)

Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

(legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, cc. 3, 4 e 5;

legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, c. 11)

[Recepito con modifiche dall'art. 6 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 6

Recepimento con modifiche dell'articolo 15 "Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo abilitativo e quello di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. I termini che precedono sono prorogati di due anni rispettivamente di inizio e ultimazione, utilizzabili entrambi, anche nell'ambito dello stesso procedimento, previa comunicazione motivata dell'interessato da notificarsi prima della scadenza dei medesimi termini, a condizione che i lavori da eseguirsi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici, approvati o adottati, salvo comunicazione della dichiarazione di inizio lavori.
3. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
5. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche,

salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

6. Con le medesime limitazioni ivi previste, le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche alle segnalazioni certificate di inizio attività.

Sezione II

Contributo di costruzione

Art. 16 (L)

Contributo per il rilascio del permesso di costruire

(legge 28 gennaio 1977, n. 10, artt. 35, c. 1; 6, cc. 1, 4 e 5; 11;
legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 47; legge 24 dicembre 1993, n. 537, art. 7;
legge 29 settembre 1964, n. 847, artt. 1, c. 1, lettere b) e c), e 4; legge 22 ottobre 1971, n. 865,
art. 44; legge 11 marzo 1988, n. 67, art. 17; decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, art. 58, c. 1;
legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 61, c. 2)

[Recepito con modifiche dall'art. 7 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 7

Recepimento con modifiche dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire".

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 8 [rif. all'articolo della L.R. n. 16/2016 – n.d.r.], il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 9, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1 del decreto legislativo n. 50/2016 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo n. 50/2016.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti ed ai rapporti minimi inderogabili fissati dalle leggi regionali;
- 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' articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, anziché quelli di nuova costruzione;
- f) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

6. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera f) del comma 5, sono fatte salve le diverse disposizioni della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici generali comunali.

7. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 5, fermo restando quanto previsto dal comma 6.

8. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alla relativa normativa regionale, in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale come previsto dall' articolo 7, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e successive modifiche ed integrazioni.

9. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

10. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 9 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.

11. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le

costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

12. Con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente è determinato il costo di costruzione per i nuovi edifici, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e sono identificate le 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 detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della presente legge e l'emanazione del decreto di cui al primo periodo, il costo di costruzione è adeguato annualmente ai sensi della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

13. Nel caso di interventi su edifici esistenti, il contributo di costruzione, se dovuto, è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, individuato dal comune in base al computo metrico estimativo allegato ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi ad essi relativi non superino il 50 per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 12 e che il contributo afferente al permesso di costruire comprenda una quota del costo di costruzione non superiore al 10 per cento.

13-bis. Gli impianti di smaltimento dei reflui provenienti da complessi edilizi destinati a civile abitazione, comprese le fosse Imhoff, in aree prive di fognatura dinamica comunale o in aree in cui tale fognatura non può essere utilizzata, costituendo opere di urbanizzazione primaria, sono realizzati dai titolari del titolo edilizio abilitativo a scomputo degli oneri concessori per l'urbanizzazione e sono ceduti al comune territorialmente competente.

Art. 17 (L)

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

(legge 28 gennaio 1977, n. 10, artt. 7, c. 1; 9; decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, artt. 7 e 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94; legge 24 marzo 1989, n. 122, art. 11; legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, c. 1; legge n. 662 del 1996, art. 2, c. 60)

[Recepito con modifiche dall'art. 8 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 8

Recepimento con modifiche dell'articolo 17 "Riduzione o esonero dal contributo di costruzione" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il

contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà della Regione nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

5. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza, sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

6. Gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo e gli insediamenti industriali all'interno delle aree o dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione. Le tabelle parametriche sono applicate integralmente per gli insediamenti commerciali e direzionali. Nessun contributo è dovuto per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristruttura-

zione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. Per il mutamento della destinazione d'uso, quando non urbanisticamente rilevante, non è dovuto nessun contributo; i comuni possono deliberare l'applicazione di un tributo. Nei casi di cambio della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante sono dovuti gli oneri concessori per legge e con le aliquote ed importi unitari come deliberato dai singoli comuni, quando il richiedente il permesso di costruire si impegna, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

7. Il contributo per il costo di costruzione non è dovuto da coloro che richiedono il permesso di costruire per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare o edilizia residenziale sociale ed i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili destinati ad abitazione nonché dalle cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa che abbiano i requisiti per accedere a finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata, ivi comprese quelle che hanno già firmato le convenzioni con i comuni, e da coloro che richiedono la concessione per alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui al comma 3 dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Il contributo non è dovuto altresì per le eventuali unità immobiliari, inserite nei piani di utilizzo PEEP, aventi destinazione diversa da quella residenziale ma incluse nel piano stesso purché con obblighi di convenzione ancora in corso.

8. Nei casi previsti dal comma 1, gli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 7 sono ridotti al 40 per cento rispetto a quelli determinati dai comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate con decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977, fatti salvi i casi di esenzione previsti dall'ultimo periodo del comma 6.

9. Per l'aggiornamento e l'adeguamento dei contributi di costruzione resta fermo quanto previsto dall'articolo 7 della legge 24 dicembre 1993, n. 537.

10. Resta salva la facoltà dei singoli comuni di introdurre premialità prevedendo la possibilità di ridurre i contributi di costruzione al fine di promuovere: risparmio energetico, ecologia, bioedilizia, riduzione del rischio sismico, riciclaggio dei rifiuti, rigenerazione urbana, recupero edilizio, ristrutturazione urbana ed edilizia ovvero altre forme ritenute innovative per la qualità architettonica. I comuni possono altresì ridurre il contributo di costruzione se nella realizzazione dell'opera si utilizzano materiali certificati e rispondenti ai criteri ambientali minimi (CAM)

Art. 18 (L)

Convenzione-tipo

(legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 8; legge 17 febbraio 1992, n. 179, art. 23, c. 6)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono

stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

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

Art. 19 (L)

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza
(legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 10)

[Recepito con modifiche dall'art. 9 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 9

Recepimento con modifiche dell'articolo 19 "Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione. La incidenza di tali opere è stabilita con delibera del consiglio comunale in base a parametri definiti con i criteri di cui all'articolo 7 nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, deter-

minata ai sensi dell'articolo 7, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi 1 e 2 nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 8 venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Sezione III

Procedimento

Art. 20 (R)

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica.

1-bis. Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Qualora sia necessario acquisire ulteriori atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni diverse, si procede ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici

giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5-*bis*. [abrogato]^[18]

6. 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 trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al medesimo comma, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-*bis* della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in vase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

9. [abrogato]^[19]

10. [abrogato]^[20]

11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

12. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempi-

¹⁸ Comma abrogato dal D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127.

¹⁹ Comma abrogato dal D.Lgs. 30 giugno 2016, n. 127.

²⁰ Comma abrogato dal D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98.

menti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali.

13. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 21 (R)

Intervento sostitutivo regionale

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Le regioni, con proprie leggi, determinano forme e modalità per l'eventuale esercizio del potere sostitutivo nei confronti dell'ufficio dell'amministrazione comunale competente per il rilascio del permesso di costruire.

Capo III

Segnalazione certificata di inizio di attività

Art. 22 (L)

Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività

[Recepito con modifiche dall'art. 10 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 23 (L commi 3 e 4 – R commi 1, 2, 5, 6 e 7)

Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire

[Recepito con modifiche dall'art. 10 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 10

Recepimento con modifiche dell'articolo 22 "Segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività" e dell'articolo 23 "Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 3 e 5 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, ivi incluse le modifiche ai prospetti prospicienti pubbliche strade o piazze, nei casi in cui dette modifiche non rientrino già negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c).

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle vo-

lumetrie, che modificano la destinazione d'uso quando risultano urbanisticamente non rilevanti nonché gli interventi di cui all'articolo 149, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni sull'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del medesimo decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni che non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini della segnalazione certificata di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore.

4. La presentazione della segnalazione certificata di inizio attività è prevista anche per gli interventi di manutenzione straordinaria e per quelli di restauro e risanamento conservativo di cui rispettivamente alle lettere b) e c) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1, qualora riguardino le parti strutturali o i prospetti dell'edificio.

5. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni, sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista le piscine pertinenziali prefabbricate interrate di dimensioni non superiori al 20 per cento del volume dell'edificio appoggiate su battuti cementizi non strutturali.

6. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), in zone non comprese all'interno delle zone omogenee A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni ovvero non ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), anche nelle zone e negli immobili di cui alla lettera a), e nei soli casi in cui siano verificate le seguenti tre condizioni:

- 1) il solaio sia preesistente;
 - 2) il committente provveda alla denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ed all'eventuale conseguente autorizzazione ai sensi dell'articolo 16;
 - 3) la classificazione energetica dell'immobile sia conforme alle prescrizioni di cui al decreto interministeriale 26 giugno 2015.
- d) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- e) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d);
- f) le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentano la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento siano conformi al progetto attuato.

7. Gli interventi di cui al comma 6, lettere a), b) e c), sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 7. Gli interventi di cui al comma 6, lettera d), sono soggetti ai contributi di costruzione come determinati al punto 6) della lettera d) del comma 1 dell'articolo 5.

7-bis. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un professionista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

8. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3, che riguardino immobili compresi in zone omogenee A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni, ovvero ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, o sottoposti a vincolo di assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

9. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 7. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come recepito dall'articolo 1, ed è soggetta all'applicazione delle san-

zioni di cui all'articolo 37 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come recepito dall'articolo 1.

10. [abrogato]^[21]

Art. 23-bis

Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori

[Recepito con modifiche dall'art. 11 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 11

Recepimento con modifiche dell'articolo 23-bis "Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 26 e 27 della legge regionale 21 maggio 2019, n. 7 e successive modifiche ed integrazioni, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso.

2. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 3, comma 2, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

4. [abrogato]^[22]

Art. 23-ter

Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016]

1. Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'ar-

²¹ Comma abrogato per ultimo dall'art. 3, c. 1, lett. c), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tale abrogazione sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente all'art. 10 della L.R. n. 23/2021, nella parte in cui introduce l'art. 10, c. 10, della L.R. n. 16/2016. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

²² Comma abrogato dall'art. 11, c. 1, lett. b), della L.R. n. 23/2021.

articolo 6 [in Sicilia art. 3 della L.R. n. 16/2016 – n.d.r.]. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa, da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

- a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- b) nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mu-

tamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis [in Sicilia art. 3 della L.R. n. 16/2016 – n.d.r.], si procede ai sensi della lettera a).

2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies.

Art. 23-quater^[23]

Usi temporanei

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:

- a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
- b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
- c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
- d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

7. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizio-

²³ Articolo recepito dinamicamente dopo l'introduzione dello stesso all'interno del d.P.R. n. 380/2001 da parte dell'art. 10, c. 1, lett. p), del D.L. n. 76/2020, convertito in Legge n. 120/2020.

ni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.

8. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.

Titolo III

Agibilità degli edifici

Capo I

Certificato di agibilità

Art. 24 (L)

Agibilità

(regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 220; 221, c. 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, c. 1)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-*bis* del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;
- e-bis*) attestazione di "edificio predisposto alla banda ultra larga", rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3.

5-*bis*. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-*bis*, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

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

5-*ter*. L'asseverazione di cui al comma 5-*bis* può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

5-*quater*. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-*bis*, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Art. 25 (R)

Procedimento di rilascio del certificato di agibilità
[abrogato]^[24]

Art. 26 (L)

Dichiarazione di inagibilità
(regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, art. 222)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. La presentazione della segnalazione certificata 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.

Titolo IV

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni

Capo I

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità

Art. 27 (L)

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia
(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 4;
decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle nor-

²⁴ Articolo abrogato dal D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.

me di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del titolo II del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.

4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico- edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 28 (L)

Vigilanza su opere di amministrazioni statali

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 5; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 27, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa im-

mediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato articolo 27.

Art. 28-bis^[25]

Permesso di costruire convenzionato

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 29 (L)

Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 6; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 5-bis, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298; decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, c. 12, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi

²⁵ Pur essendo stato recepto dinamicamente nell'ordinamento Siciliano, la L.R. n. 16/2016 ha introdotto una specifica ulteriore fattispecie relativa la permesso di costruire convenzionato.

sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Capo II Sanzioni

Art. 30 (L)

Lottizzazione abusiva

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 18; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, artt. 1, c. 3-bis, e 7-bis; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

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, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

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 cata-

sto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

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 condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

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 condividenti 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.

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

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.

6. [abrogato]^[26]

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, 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.

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 il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.

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 del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

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

²⁶ Comma abrogato dal D.P.R. 9 novembre 2005, n. 304.

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.

Art. 31 (L)

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso 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.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni 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. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente 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.

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 al comma 2 dell'articolo 27, 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, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

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.

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01.

Art. 32 (L)

Determinazione delle variazioni essenziali

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 8)

[Recepito con modifiche dall'art. 12 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 12

Recepimento con modifiche dell'articolo 32 "Determinazione delle variazioni essenziali" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, il verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

- a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;
- c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;
- d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti. Rientrano in questa fattispecie una diversa ubicazione o un diverso orientamento del fabbricato all'interno del lotto rispetto al progetto assentito alla fine;
- e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1;
- f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

2. Le variazioni di cui alle lettere b) e c) del comma 1 non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative.

3. Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a 1.000 metri quadrati, l'aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile non deve superare il limite del 5 per cento.

4. Le variazioni di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1 si applicano ai volumi principali e ai corpi accessori e volumi tecnici che sono valutati ai fini del calcolo delle cubature. Le variazioni dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e dei complessi produttivi, se non comportano mutamento della destinazione d'uso come definite alla lettera a) del comma 1, non concorrono alla definizione di variazioni essenziali.

5. Qualora le variazioni indicate al comma 1 siano introdotte su immobili sottoposti

ai vincoli del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, nonché su immobili che insistono in aree sottoposte a vincoli di assetto idrogeologico, sono considerate come totale difformità ai sensi degli articoli 31 e 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall'articolo 1. ~~Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.~~^[27]

6. Non costituiscono variazioni essenziali quelle che comportano la realizzazione di manufatti che hanno dimensioni e consistenza inferiori rispetto a quelle assentite, laddove risultino funzionali all'uso per il quale è stato rilasciato il titolo edilizio.

6-bis. Non concorrono alla valutazione delle variazioni essenziali quelle che riguardano la dimensione delle scale degli androni e dei corpi tecnici necessari per allocare impianti tecnologici e tutte le altre destinazioni previste dal decreto ministeriale 10 maggio 1977, n. 801 e quelle relative agli spessori e alle grandezze definiti dalla legge regionale 22 aprile 2005, n. 4.

6-ter. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici esistenti o in corso di costruzione

Art. 33 (L)

Interventi di ristrutturazione edilizia

in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 9;

decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese

²⁷ Periodo soppresso dall'art. 15, c. 2, della L.R. n. 27/2024.

nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applica la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.

Art. 34 (L)

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12;

decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109)

[Recepito con modifiche dall'art. 13 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 13

Recepimento con modifiche dell'articolo 34 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Sono da considerare opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, le opere le cui variazioni siano al di sotto dei limiti fissati alle lettere *b)*, *c)* e *d)* del comma 1 dell'articolo 12 [riferito alla L.R. n. 16/2016 – n.d.r.].

3. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392,

della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui al comma 4 dell'articolo 10 [riferito alla L.R. n. 16/2016 – n.d.r.], eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

5. [abrogato]^[28]

Art. 34-bis^[29]

Tolleranze costruttive

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

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

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

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre

²⁸ Comma abrogato dall'art. 13, c. 1, della L.R. n. 23/2021.

²⁹ Articolo recepito dinamicamente dopo l'introduzione dello stesso all'interno del d.P.R. n. 380/2001 da parte dell'art. 10, c. 1, lett. p), del D.L. n. 76/2020, convertito con modificazioni in Legge n. 120/2020.

tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 34-ter (L)

Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

[Recepito dinamicamente dall'art. 16 della L.R. n. 27/2024]

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la docu-

mentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

Art. 35 (L)

Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 14; decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, art. 17-bis, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività, ovvero in totale o parziale difformità dalla stessa.

Art. 36 (L)

Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità
(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

[Recepito dinamicamente dall'art. 16 della L.R. n. 27/2024]

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria 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.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 [in Sicilia art. 7 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. – n.d.r.].

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 36-bis (L)

*Accertamento di conformità
nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*

[Recepito dinamicamente dall'art. 16 della L.R. n. 27/2024]

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le

segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-*bis*. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-*bis*, comma 3-*bis*.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

- a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai compe-

tenti uffici dell’Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l’intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all’articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all’articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all’articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l’ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l’amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un’attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell’intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l’istante può esercitare l’azione prevista dall’articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all’allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

Art. 37 (L)

Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

(art. 4, c. 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)

[Recepito dinamicamente dall’art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all’articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività

consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. [abrogato]^[30]

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-*bis*.

Art. 38 (L)

Interventi eseguiti in base a permesso annullato

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 11;

decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.

2-*bis*. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

³⁰ Comma abrogato dall'art. 1, c. 1, lett. i), 1), del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105.

Art. 39 (L)*Annullamento del permesso di costruire da parte della regione*

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 27, come sostituito dall'art. 7, legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione.

2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, deve essere ordinata la demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 40 (L)*Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione*

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 26, come sostituito dall'art. 6, legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.

2. Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori. Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al comune.

3. La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottati le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.

4. Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

4-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in contrasto con questa o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.

Art. 41 (L)

Demolizione di opere abusive

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. In caso di mancato avvio delle procedure di demolizione entro il termine di centottanta giorni dall'accertamento dell'abuso, la competenza è trasferita all'ufficio del prefetto che provvede alla demolizione avvalendosi degli uffici del comune nel cui territorio ricade l'abuso edilizio da demolire, per ogni esigenza tecnico-progettuale. Per la materiale esecuzione dell'intervento, il prefetto può avvalersi del concorso del Genio militare, previa intesa con le competenti autorità militari e ferme restando le prioritarie esigenze istituzionali delle Forze armate

2. Entro il termine di cui al comma 1, i responsabili del comune hanno l'obbligo di trasferire all'ufficio del prefetto tutte le informazioni relative agli abusi edilizi per provvedere alla loro demolizione.

Art. 42 (L)

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 3)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.

2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43.

6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

Art. 43 (L)

Riscossione

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 16)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai titoli II e IV della parte I del presente testo unico sono riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente precedente.

Art. 44 (L)

Sanzioni penali

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, artt. 19 e 20;

decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 3,

convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

- a) l'ammenda fino a 20658 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;
- b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 10328 a 103290 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
- c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 30986 a 103290 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.

Art. 45 (L)

Norme relative all'azione penale

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 22)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36.

2. [abrogato]^[31]

3. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

Art. 46 (L)

Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici

la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-*bis*. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

Art. 47 (L)

Sanzioni a carico dei notai
(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 21)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 46 e 30 e non convalidabili costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima.

2. Tutti i pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto dall'articolo 30, sono esonerati da responsabilità inerente al trasferimento o alla divisione dei terreni.

Art. 48 (L)

Aziende erogatrici di servizi pubblici
(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 45)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.

2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2582 a 7746 euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.

3. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante

che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 23, comma 01, eseguiti in assenza della stessa.

3-ter. Al fine di consentire una più penetrante vigilanza sull'attività edilizia, è fatto obbligo alle aziende erogatrici di servizi pubblici ed ai funzionari cui sia imputabile la stipulazione dei relativi contratti di somministrazione di comunicare al sindaco del comune ove è ubicato l'immobile le richieste di allaccio ai pubblici servizi effettuate per gli immobili, con indicazione della concessione edilizia ovvero della autorizzazione ovvero degli altri titoli abilitativi, ovvero della istanza di concessione in sanatoria presentata, corredata dalla prova del pagamento per intero delle somme dovute a titolo di oblazione. L'inosservanza di tale obbligo comporta, per ciascuna violazione, la sanzione pecuniaria da euro 10.000 ad euro 50.000 nei confronti delle aziende erogatrici di servizi pubblici, nonché la sanzione pecuniaria da euro 2.582 ad euro 7.746 nei confronti del funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione dei contratti.

Capo III

Disposizioni fiscali

Art. 49 (L)

Disposizioni fiscali

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-ter)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata di cui all'articolo 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.

3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.

4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Art. 50 (L)*Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria*

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 46)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

2. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica la esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, entro novanta giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

3. La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.

4. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49.

5. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.

6. Non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate.

Art. 51 (L)

Finanziamenti pubblici e sanatoria
(legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2, c. 50)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. La concessione di indennizzi, ai sensi della legislazione sulle calamità naturali, è esclusa nei casi in cui gli immobili danneggiati siano stati eseguiti abusivamente in zone alluvionali; la citata concessione di indennizzi è altresì esclusa per gli immobili edificati in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria.

Parte II

Normativa tecnica per l'edilizia

Capo I

Disposizioni di carattere generale

Art. 52 (L)

Tipo di strutture e norme tecniche
(legge 2 febbraio 1974, n. 64, artt. 1 e 32, c. 1)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. In tutti i comuni della Repubblica le costruzioni sia pubbliche sia private debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi fissate con decreti del Ministro per le infrastrutture e i trasporti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici che si avvale anche della collaborazione del Consiglio nazionale delle ricerche. Qualora le norme tecniche riguardino costruzioni in zone sismiche esse sono adottate di concerto con il Ministro per l'interno. Dette norme definiscono:

- a) i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento;
- b) i carichi e sovraccarichi e loro combinazioni, anche in funzione del tipo e delle modalità costruttive e della destinazione dell'opera, nonché i criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni;
- c) le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione; i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo di opere speciali, quali ponti, dighe, serbatoi, tubazioni, torri, costruzioni prefabbricate in genere, acquedotti, fognature;
- d) la protezione delle costruzioni dagli incendi.

2. Qualora vengano usati materiali o sistemi costruttivi diversi da quelli disciplinati dalle norme tecniche in vigore, la loro idoneità deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal Presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici su conforme parere dello stesso Consiglio.

3. Le norme tecniche di cui al presente articolo e i relativi aggiornamenti entrano in vigore trenta giorni dopo la pubblicazione dei rispettivi decreti nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Art. 53 (L)*Definizioni*

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 1,
primo, secondo e terzo comma)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Ai fini del presente testo unico si considerano:

- a) opere in conglomerato cementizio armato normale, quelle composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica;
- b) opere in conglomerato cementizio armato precompresso, quelle composte di strutture in conglomerato cementizio ed armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;
- c) opere a struttura metallica quelle nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.

Art. 54 (L)*Sistemi costruttivi*

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 5,
art. 6, primo comma, art. 7, primo comma, art. 8, primo comma)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Gli edifici possono essere costruiti con:

- a) struttura intelaiata in cemento armato normale o precompresso, acciaio o sistemi combinati dei predetti materiali;
- b) struttura a pannelli portanti;
- c) struttura in muratura;
- d) struttura in legname.

2. Ai fini di questo testo unico si considerano:

- a) costruzioni in muratura, quelle nelle quali la muratura ha funzione portante;
- b) strutture a pannelli portanti, quelle formate con l'associazione di pannelli verticali prefabbricati (muri), di altezza pari ad un piano e di larghezza superiore ad un metro, resi solidali a strutture orizzontali (solai) prefabbricate o costruite in opera;
- c) strutture intelaiate, quelle costituite da aste rettilinee o curvilinee, comunque vincolate fra loro ed esternamente.

Art. 55 (L)*Edifici in muratura*

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 6, secondo comma)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Le costruzioni in muratura devono presentare adeguate caratteristiche di solidarietà fra gli elementi strutturali che le compongono, e di rigidezza complessiva secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui all'articolo 83.

Art. 56 (L)

Edifici con struttura a pannelli portanti

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 7, secondo, terzo, quarto e quinto comma)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Le strutture a pannelli portanti devono essere realizzate in calcestruzzo pieno od alleggerito, semplice, armato normale o precompresso, presentare giunzioni eseguite in opera con calcestruzzo o malta cementizia, ed essere irrigidite da controventamenti opportuni, costituiti dagli stessi pannelli verticali sovrapposti o da lastre in calcestruzzo realizzate in opera; i controventamenti devono essere orientati almeno secondo due direzioni distinte.

2. Il complesso scatolare costituito dai pannelli deve realizzare un organismo statico capace di assorbire le azioni sismiche di cui all'articolo 85.

3. La trasmissione delle azioni mutue tra i diversi elementi deve essere assicurata da armature metalliche.

4. L'idoneità di tali sistemi costruttivi, anche in funzione del grado di sismicità, deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici, su conforme parere dello stesso Consiglio.

Art. 57 (L)

Edifici con strutture intelaiate

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 8, secondo periodo del primo comma, secondo, terzo e quarto comma)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Nelle strutture intelaiate possono essere compresi elementi irrigidenti costituiti da:

- a) strutture reticolate in acciaio, calcestruzzo armato normale o precompresso;
- b) elementi-parete in acciaio, calcestruzzo armato normale o precompresso.

2. Gli elementi irrigidenti devono essere opportunamente collegati alle intelaiature della costruzione in modo che sia assicurata la trasmissione delle azioni sismiche agli irrigidimenti stessi.

3. Il complesso resistente deve essere proporzionato in modo da assorbire le azioni sismiche definite dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.

4. Le murature di tamponamento delle strutture intelaiate devono essere efficacemente collegate alle aste della struttura stessa secondo le modalità specificate dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.

Art. 58 (L)

Produzione in serie in stabilimenti di manufatti

in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 9)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Le ditte che procedono alla costruzione di manufatti in conglomerato armato normale o precompresso ed in metallo, fabbricati in serie e che assolvono alle funzioni indicate negli articoli 53, comma 1 e 64, comma 1, hanno l'obbligo di darne preventiva comunicazione al Servizio tecnico centrale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con apposita relazione nella quale debbono:

- a) descrivere ciascun tipo di struttura indicando le possibili applicazioni e fornire i calcoli relativi, con particolare riguardo a quelli riferentisi a tutto il comportamento sotto carico fino a fessurazione e rottura;
- b) precisare le caratteristiche dei materiali impiegati sulla scorta di prove eseguite presso uno dei laboratori di cui all'articolo 59;
- c) indicare, in modo particolareggiato, i metodi costruttivi e i procedimenti seguiti per la esecuzione delle strutture;
- d) indicare i risultati delle prove eseguite presso uno dei laboratori di cui all'articolo 59.

2. Tutti gli elementi precompressi debbono essere chiaramente e durevolmente contrassegnati onde si possa individuare la serie di origine.

3. Per le ditte che costruiscono manufatti complessi in metallo fabbricati in serie, i quali assolvono alle funzioni indicate negli articoli 53, comma 1 e 64, comma 1, la relazione di cui al comma 1 del presente articolo deve descrivere ciascun tipo di struttura, indicando le possibili applicazioni e fornire i calcoli relativi.

4. Le ditte produttrici di tutti i manufatti di cui ai commi precedenti sono tenute a fornire tutte le prescrizioni relative alle operazioni di trasporto e di montaggio dei loro manufatti.

5. La responsabilità della rispondenza dei prodotti rimane a carico della ditta produttrice, che è obbligata a corredare la fornitura con i disegni del manufatto e l'indicazione delle sue caratteristiche di impiego.

6. Il progettista delle strutture è responsabile dell'organico inserimento e della previsione di utilizzazione dei manufatti di cui sopra nel progetto delle strutture dell'opera.

Art. 59 (L)

Laboratori

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 20)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Agli effetti del presente testo unico sono considerati laboratori ufficiali:

- a) i laboratori degli istituti universitari dei politecnici e delle facoltà di ingegneria e delle facoltà o istituti universitari di architettura;
- b) il laboratorio di scienza delle costruzioni del centro studi ed esperienze dei servizi antincendi e di protezione civile (Roma);
- b-bis*) il laboratorio dell'Istituto sperimentale di rete ferroviaria italiana spa;
- b-ter*) il Centro sperimentale dell'Ente nazionale per le strade (ANAS) di Cesano (Roma), autorizzando lo stesso ad effettuare prove di crash test per le barriere metalliche.

2. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti può autorizzare, con proprio decreto, ai sensi del presente capo, altri laboratori ad effettuare:

- a) prove sui materiali da costruzione;
- b) *[soppressa]*^[32];
- c) prove di laboratorio su terre e rocce;
- c-bis*) prove e controlli su materiali da costruzione su strutture e costruzioni esistenti.

³² Lettera soppressa dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134.

3. L'attività dei laboratori, ai fini del presente capo, è servizio di pubblica utilità.

Art. 60 (L)

Emanazione di norme tecniche
(legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 21)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il Ministro per le infrastrutture e i trasporti, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici che si avvale anche della collaborazione del Consiglio nazionale delle ricerche, predispone, modifica ed aggiorna le norme tecniche alle quali si uniformano le costruzioni di cui al capo secondo.

Art. 61 (L)

Abitati da consolidare
(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 2)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. In tutti i territori comunali o loro parti, nei quali siano intervenuti od intervengano lo Stato o la regione per opere di consolidamento di abitato ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni, nessuna opera e nessun lavoro, salvo quelli di manutenzione ordinaria o di rifinitura, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione.

2. Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con ordinanza del competente ufficio tecnico regionale o comunale, possono eccezionalmente essere intraprese anche prima della predetta autorizzazione, la quale comunque dovrà essere richiesta nel termine di cinque giorni dall'inizio dei lavori.

Art. 62 (L)

Utilizzazione di edifici
(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 28)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il rilascio della licenza d'uso per gli edifici costruiti in cemento armato da parte dei comuni e l'attestazione di cui all'articolo 24, comma 1, sono condizionati all'esibizione di un certificato da rilasciarsi dall'ufficio tecnico della regione, che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme del capo quarto.

Art. 63 (L)

Opere pubbliche

[Recepito con modifiche dall'art. 14-bis della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 14-bis

Recepimento con modifiche dell'articolo 63 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Opere pubbliche".

1. Quando si tratti di opere eseguite dai soggetti di cui all'art. 2 della legge regio-

nale 12 luglio 2011, n. 12 e successive modificazioni, le norme della parte II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 si applicano solo nel caso in cui non sia diversamente disposto dalla citata legge regionale n. 12/2011 e successive modificazioni.

Capo II

*Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato,
normale e precompresso ed a struttura metallica*

Sezione I

Adempimenti

Art. 64 (L)

Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità

(legge n. 1086 del 1971, art. 1, quarto comma;
art. 2, primo e secondo comma; art. 3, primo e secondo comma)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. La realizzazione delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, deve avvenire in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità.

2. La costruzione delle opere di cui all'articolo 53, comma 1, deve avvenire in base ad un progetto esecutivo redatto da un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze stabilite dalle leggi sugli ordini e collegi professionali.

3. L'esecuzione delle opere deve aver luogo sotto la direzione di un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze stabilite dalle leggi sugli ordini e collegi professionali.

4. Il progettista ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera comunque realizzate.

5. Il direttore dei lavori e il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della rispondenza dell'opera al progetto, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione del progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Art. 65 (R)

*Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata
di opere di conglomerato cementizio armato,
normale e precompresso ed a struttura metallica*

(legge n. 1086 del 1971, artt. 4 e 6)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Le opere realizzate con materiali e sistemi costruttivi disciplinati dalle norme tecniche in vigore, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal costruttore allo sportello unico tramite posta elettronica certificata (PEC).

2. Nella denuncia devono essere indicati i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore.

3. Alla denuncia devono essere allegati:

- a) il progetto dell'opera firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;
- b) una relazione illustrativa firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le prestazioni dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.

4. Lo sportello unico, tramite PEC, rilascia al costruttore, all'atto stesso della presentazione, l'attestazione dell'avvenuto deposito.

5. Anche le varianti che nel corso dei lavori si intendano introdurre alle opere di cui al comma 1, previste nel progetto originario, devono essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione, allo sportello unico nella forma e con gli allegati previsti nel presente articolo.

6. Ultimate le parti della costruzione che incidono sulla stabilità della stessa, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita allo sportello unico, tramite PEC, una relazione sull'adempimento degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3, allegando:

- a) i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori di cui all'articolo 59;
- b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
- c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.

7. All'atto della presentazione della relazione di cui al comma 6, lo sportello unico, tramite PEC, rilascia al direttore dei lavori l'attestazione dell'avvenuto deposito su una copia della relazione e provvede altresì a trasmettere tale relazione al competente ufficio tecnico regionale.

8. Il direttore dei lavori consegna al collaudatore la relazione, unitamente alla restante documentazione di cui al comma 6.

8-bis. Per gli interventi di cui all'articolo 94-bis, comma 1, lettera b), n. 2) e lettera c), n. 1), non si applicano le disposizioni di cui ai commi 6, 7 e 8.

Art. 66 (L)

Documenti in cantiere

(legge n. 1086 del 1971, art. 5)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Nei cantieri, dal giorno di inizio delle opere, di cui all'articolo 53, comma 1, a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati gli atti indicati all'articolo 65, commi 3 e 4, datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori, nonché un apposito giornale dei lavori.

2. Della conservazione e regolare tenuta di tali documenti è responsabile il direttore dei lavori. Il direttore dei lavori è anche tenuto a visitare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.

Art. 67 (L, commi 1, 2, 4 e 8; R, i commi 3, 5, 6 e 7)

Collaudo statico

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, artt. 7 e 8)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Tutte le costruzioni di cui all'articolo 53, comma 1, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico, fatto salvo quanto previsto dal comma 8-bis.

2. Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.

3. Contestualmente alla denuncia prevista dall'articolo 65, il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso lo sportello unico l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni di cui al comma 2.

4. Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, anteriormente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.

5. Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo sportello unico e al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.

6. In corso d'opera possono essere eseguiti collaudi parziali motivati da difficoltà tecniche e da complessità esecutive dell'opera, fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni.

7. Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo che invia tramite posta elettronica certificata (PEC) al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico. Il deposito del certificato di collaudo statico equivale al certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni previsto dall'articolo 62.

8. La segnalazione certificata è corredata da una copia del certificato di collaudo.

8-bis. Per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.

8-ter. Per gli interventi di cui all'articolo 94-bis, comma 1, lettera b), numero 2), e lettera c), numero 1), il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.

Art. 68 (L)

Controlli

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 10)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel cui territorio vengono realizzate le opere indicate nell'articolo 53, comma 1, ha il compito di vigilare sull'osservanza degli adempimenti preposti dal presente testo unico: a tal fine si avvale dei funzionari ed agenti comunali.

2. Le disposizioni del precedente comma non si applicano alle opere costruite per conto dello Stato e per conto delle regioni, delle province e dei comuni, aventi un ufficio tecnico con a capo un ingegnere.

Art. 69 (L)

Accertamenti delle violazioni

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 11)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. I funzionari e agenti comunali che accertino l'inosservanza degli adempimenti previsti nei precedenti articoli, redigono processo verbale che, a cura del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, verrà inoltrato all'Autorità giudiziaria competente ed all'ufficio tecnico della regione per i provvedimenti di cui all'articolo 70.

Art. 70 (L)

Sospensione dei lavori

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 12)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il dirigente dell'ufficio tecnico regionale, ricevuto il processo verbale redatto a norma dell'articolo 69 ed eseguiti gli opportuni accertamenti, ordina, con decreto notificato a mezzo di messo comunale, al committente, al direttore dei lavori e al costruttore la sospensione dei lavori.

2. I lavori non possono essere ripresi finché il dirigente dell'ufficio tecnico regionale non abbia accertato che sia stato provveduto agli adempimenti previsti dal presente capo.

3. Della disposta sospensione è data comunicazione al dirigente del competente ufficio comunale perché ne curi l'osservanza.

Sezione III

Norme penali

Art. 71 (L)

Lavori abusivi

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 13)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Chiunque commette, dirige e, in qualità di costruttore, esegue le opere previste dal

presente capo, o parti di esse, in violazione dell'articolo 64, commi 2, 3 e 4, è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da 103 a 1032 euro.

2. È soggetto alla pena dell'arresto fino ad un anno, o dell'ammenda da 1032 a 10329 euro, chi produce in serie manufatti in conglomerato armato normale o precompresso o manufatti complessi in metalli senza osservare le disposizioni dell'articolo 58.

Art. 72 (L)

Omessa denuncia dei lavori

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 14)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il costruttore che omette o ritarda la denuncia prevista dall'articolo 65 è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da 103 a 1032 euro.

Art. 73 (L)

Responsabilità del direttore dei lavori

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 15)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il direttore dei lavori che non ottempera alle prescrizioni indicate nell'articolo 66 è punito con l'ammenda da 41 a 206 euro.

2. Alla stessa pena soggiace il direttore dei lavori che omette o ritarda la presentazione al competente ufficio tecnico regionale della relazione indicata nell'articolo 65, comma 6.

Art. 74 (L)

Responsabilità del collaudatore

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 16)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il collaudatore che non osserva gli obblighi di cui all'articolo 67, comma 5, è punito con l'ammenda da 51 a 516 euro.

Art. 75 (L)

Mancanza del certificato di collaudo

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 17)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Chiunque consente l'utilizzazione delle costruzioni prima del rilascio del certificato di collaudo è punito con l'arresto fino ad un mese o con l'ammenda da 103 a 1032 euro.

Art. 76 (L)

Comunicazione della sentenza

(legge 5 novembre 1971, n. 1086, art. 18)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. La sentenza irrevocabile, emessa in base alle precedenti disposizioni, deve essere comunicata, a cura del cancelliere, entro quindici giorni da quello in cui è divenuta irrevocabile.

cabile, al comune e alla regione interessata ed al consiglio provinciale dell'ordine professionale, cui eventualmente sia iscritto l'imputato.

Capo III

*Disposizioni per favorire il superamento
e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati,
pubblici e privati aperti al pubblico*

Sezione I

Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Art. 77 (L)

*Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici
(legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 1)*

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.

2. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti fissa con decreto, adottato ai sensi dell'articolo 52, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

3. La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

4. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.

5. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

Art. 78 (L)

*Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche
(legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 2)*

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica

24 luglio 1996, n. 503, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.

2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse.

3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

Art. 79 (L)

Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

(legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 3)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Le opere di cui all'articolo 78 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 80 (L)

Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni

(legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 6)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Fermo restando l'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità a norma dell'articolo 94, l'esecuzione delle opere edilizie di cui all'articolo 78, da realizzare in ogni caso nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, non è soggetta alla autorizzazione di cui all'articolo 94. L'esecuzione non conforme alla normativa richiamata al comma 1 preclude il collaudo delle opere realizzate.

Art. 81 (L)

Certificazioni

(legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 8;

decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Alle domande ovvero alle comunicazioni al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale relative alla realizzazione di interventi di cui al presente capo è allegato

certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

Sezione II

Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

Art. 82 (L)

Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

(legge 5 febbraio 1992, n. 104, art. 24; decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, art. 62, c. 2;
decreto legislativo n. 267 del 2000, artt. 107 e 109)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del presente capo, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, alla sezione prima del presente capo, al regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.

2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, nel caso di mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 7 gennaio 1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

3. Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'articolo 22, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.

4. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il comune, nell'ambito dei controlli della segnalazione certificata di cui all'articolo 24, per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

5. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al

pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. I controlli della segnalazione certificata di cui all'articolo 24 prevedono la verifica della dichiarazione allo stato dell'immobile.

6. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.

7. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da 5164 a 25822 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

8. I piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986, sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.

9. I comuni adeguano i propri regolamenti edilizi alle disposizioni di cui all'articolo 27 della citata legge n. 118 del 1971, all'articolo 2 del citato regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 384 del 1978, alle disposizioni di cui alla sezione prima del presente capo, e al citato decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. Le norme dei regolamenti edilizi comunali contrastanti con le disposizioni del presente articolo perdono efficacia.

Capo IV

Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche

Sezione I

Norme per le costruzioni in zone sismiche

Art. 83 (L)

Opere disciplinate e gradi di sismicità

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 3; artt. 54, c. 1, lett. c),
93, c. 1, lett. g), e c. 4 del decreto legislativo n. 112 del 1998)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, da realizzarsi in zone dichiarate sismiche ai sensi dei commi 2 e 3 del presente articolo, sono disciplinate, oltre che dalle disposizioni di cui all'articolo 52, da specifiche norme tecniche emanate, anche per i loro aggiornamenti, con decreti del Ministro per le infrastrutture ed i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il Consiglio nazionale delle ricerche e la Conferenza unificata.

2. Con decreto del Ministro per le infrastrutture ed i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il Consiglio nazionale delle ricerche e la Conferenza unificata, sono definiti i criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e dei relativi valori differenziati del grado di sismicità da prendere a base per la determinazione delle azioni sismiche e di quant'altro specificato dalle norme tecniche.

3. Le regioni, sentite le province e i comuni interessati, provvedono alla individuazione delle zone dichiarate sismiche agli effetti del presente capo, alla formazione e all'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone e dei valori attribuiti ai gradi di sismicità, nel rispetto dei criteri generali di cui al comma 2.

Art. 84 (L)

Contenuto delle norme tecniche

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 4)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Le norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui all'articolo 83, da adottare sulla base dei criteri generali indicati dagli articoli successivi e in funzione dei diversi gradi di sismicità, definiscono:

- a) l'altezza massima degli edifici in relazione al sistema costruttivo, al grado di sismicità della zona ed alle larghezze stradali;
- b) le distanze minime consentite tra gli edifici e giunzioni tra edifici contigui;
- c) le azioni sismiche orizzontali e verticali da tenere in conto del dimensionamento degli elementi delle costruzioni e delle loro giunzioni;
- d) il dimensionamento e la verifica delle diverse parti delle costruzioni;
- e) le tipologie costruttive per le fondazioni e le parti in elevazione.

2. Le caratteristiche generali e le proprietà fisico-meccaniche dei terreni di fondazione, e cioè dei terreni costituenti il sottosuolo fino alla profondità alla quale le tensioni indotte dal manufatto assumano valori significativi ai fini delle deformazioni e della stabilità dei terreni medesimi, devono essere esaurientemente accertate.

3. Per le costruzioni su pendii gli accertamenti devono essere convenientemente estesi al di fuori dell'area edificatoria per rilevare tutti i fattori occorrenti per valutare le condizioni di stabilità dei pendii medesimi.

4. Le norme tecniche di cui al comma 1 potranno stabilire l'entità degli accertamenti in funzione della morfologia e della natura dei terreni e del grado di sismicità.

Art. 85 (L)

Azioni sismiche

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 9)

[Recepito con modifiche dall'art. 14-ter della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 14-ter

Recepimento con modifiche dell'articolo 85 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Azioni sismiche".

1. L'edificio è progettato e costruito in modo che sia in grado di resistere alle azioni, così come previste e definite dalle norme tecniche dei decreti ministeriali di cui all'articolo 83 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 86 (L)

Verifica delle strutture

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 10)

[Recepito con modifiche dall'art. 14-*quater* della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 14-*quater*

Recepimento con modifiche dell'articolo 86 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Verifica delle strutture".

1. L'analisi delle sollecitazioni dovute alle azioni sismiche di cui all' articolo 85 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 è effettuata tenendo conto della ripartizione di queste fra gli elementi resistenti dell'intera struttura.
2. Gli elementi resistenti di cui al comma 1 sono verificati per le possibili combinazioni prescritte dalle norme tecniche dei decreti ministeriali di cui all'articolo 83 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001.

Art. 87 (L)

Verifica delle fondazioni

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 11)

[Recepito dinamicamente
dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. I calcoli di stabilità del complesso terreno-opera di fondazione si eseguono con i metodi ed i procedimenti della geotecnica, tenendo conto, tra le forze agenti, delle azioni sismiche orizzontali applicate alla costruzione e valutate come specificato dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.

Art. 88 (L)

Deroghe

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 12)

[Recepito dinamicamente
dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Possono essere concesse deroghe all'osservanza delle norme tecniche, di cui al precedente articolo 83, dal Ministro per le infrastrutture e i trasporti, previa apposita istruttoria da parte dell'ufficio periferico competente e parere favorevole del Consiglio superiore dei lavori pubblici, quando sussistano ragioni particolari, che ne impediscano in tutto o in parte l'osservanza, dovute all'esigenza di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei centri storici.

2. La possibilità di deroga deve essere prevista nello strumento urbanistico generale e le singole deroghe devono essere confermate nei piani particolareggiati.

Art. 89 (L)

Parere sugli strumenti urbanistici
(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 13)

[Recepito con modifiche dall'art. 15 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Art. 15

Recepimento con modifiche dell'articolo 89 "Parere sugli strumenti urbanistici" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Il parere del competente ufficio del Genio civile sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, è obbligatorio.
2. Il competente ufficio del Genio civile si pronuncia entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale.

Art. 90 (L)

Sopraelevazioni

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 14)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. È consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti:
 - a) la sopraelevazione di un piano negli edifici in muratura, purché nel complesso la costruzione risponda alle prescrizioni di cui al presente capo;
 - b) la sopraelevazione di edifici in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti, purché il complesso della struttura sia conforme alle norme del presente testo unico.
2. L'autorizzazione è consentita previa certificazione del competente ufficio tecnico regionale che specifichi il numero massimo di piani che è possibile realizzare in sopraelevazione e l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico.

Art. 91 (L)

Riparazioni

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 15)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Le riparazioni degli edifici debbono tendere a conseguire un maggiore grado di sicurezza alle azioni sismiche di cui ai precedenti articoli.
2. I criteri sono fissati nelle norme tecniche di cui all'articolo 83.

Art. 92 (L)

Edifici di speciale importanza artistica

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 16)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Per l'esecuzione di qualsiasi lavoro di natura antisismica in edifici o manufatti di

carattere monumentale o aventi, comunque, interesse archeologico, storico o artistico, siano essi pubblici o di privata proprietà, restano ferme le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Sezione II

Vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche

Art. 93 (R)

Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche
(legge n. 64 del 1974, artt. 17 e 19)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto allo sportello unico, che provvede a trasmetterne copia al competente ufficio tecnico della regione, indicando il proprio domicilio, il nome e la residenza del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore.

2. Alla domanda deve essere allegato il progetto, in doppio esemplare e debitamente firmato da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze, nonché dal direttore dei lavori.

3. Il contenuto minimo del progetto è determinato dal competente ufficio tecnico della regione. In ogni caso il progetto deve essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni, relazione tecnica e accompagnato dagli altri elaborati previsti dalle norme tecniche.

4. I progetti relativi ai lavori di cui al presente articolo sono accompagnati da una dichiarazione del progettista che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e la coerenza tra il progetto esecutivo riguardante le strutture e quello architettonico, nonché il rispetto delle eventuali prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica.

5. Per tutti gli interventi il preavviso scritto con il contestuale deposito del progetto e dell'asseverazione di cui al comma 4, è valido anche agli effetti della denuncia dei lavori di cui all'articolo 65.

6. In ogni comune deve essere tenuto un registro delle denunce dei lavori di cui al presente articolo.

7. Il registro deve essere esibito, costantemente aggiornato, a semplice richiesta, ai funzionari, ufficiali ed agenti indicati nell'articolo 103.

Art. 94 (L)

Autorizzazione per l'inizio dei lavori
(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 18)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione.

2. L'autorizzazione è rilasciata entro trenta giorni dalla richiesta.

2-bis Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di autorizzazione si intende formato il silenzio assenso. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio assenso ai sensi del primo periodo, lo sportello unico per l'edilizia rilascia, anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

3. Avverso il provvedimento relativo alla domanda di autorizzazione è ammesso ricorso al presidente della giunta regionale che decide con provvedimento definitivo.

4. I lavori devono essere diretti da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze

Art. 94-bis (L)^[33]

Disciplina degli interventi strutturali in zone sismiche

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

Sulla disciplina degli interventi strutturali in zone sismiche si vedano le Deliberazioni del Dipartimento Tecnico Regionale e il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 aprile 2020.



1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui ai capi I, II e IV della parte seconda del presente testo unico, sono considerati, nel rispetto di quanto previsto agli articoli 52 e 83:

- a) interventi "rilevanti" nei riguardi della pubblica incolumità:
 - 1) gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle località sismiche ad alta sismicità (zona 1) e a media sismicità (zona 2, limitatamente a valori di accelerazione ag compresi fra 0,20 g e 0,25 g);
 - 2) le nuove costruzioni che si discostino dalle usuali tipologie o che per la loro particolare complessità strutturale richiedano più articolate calcolazioni e verifiche, situate nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità (zone 3 e 4);
 - 3) gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso, situati nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità (zone 3 e 4);
- b) interventi di "minore rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità:
 - 1) gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle località sismiche a media sismicità (zona 2, limitatamente a valori di ag compresi fra 0,15 g e 0,20 g), e zona 3);

³³ Articolo recepto dinamicamente dopo l'introduzione dello stesso all'interno del d.P.R. n. 380/2001 da parte dell'art. 3, c. 1, lett. d), del D.L. n. 32/2019, convertito con modificazioni in Legge n. 55/2019.

- 2) le riparazioni e gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, compresi gli edifici e le opere infrastrutturali di cui alla lettera a), numero 3);
- 3) le nuove costruzioni che non rientrano nella fattispecie di cui alla lettera a), n. 2); 3-bis) le nuove costruzioni appartenenti alla classe di costruzioni con presenza solo occasionale di persone e edifici agricoli di cui al punto 2.4.2 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 17 gennaio 2018;
- c) interventi “privi di rilevanza” nei riguardi della pubblica incolumità:
 - 1) gli interventi che, per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d’uso, non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità.

2. Per i medesimi fini del comma 1, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d’intesa con la Conferenza Unificata di cui all’articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, definisce, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, le linee guida per l’individuazione, dal punto di vista strutturale, degli interventi di cui al medesimo comma 1, nonché delle varianti di carattere non sostanziale per le quali non occorre il preavviso di cui all’articolo 93. Nelle more dell’emanazione delle linee guida, le regioni possono confermare le disposizioni vigenti. Le elencazioni riconducibili alle categorie di interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, già adottate dalle regioni, possono rientrare nelle medesime categorie di interventi di cui al comma 1, lettere b) e c). A seguito dell’emanazione delle linee guida, le regioni adottano specifiche elencazioni di adeguamento alle stesse.

3. Fermo restando l’obbligo del titolo abilitativo all’intervento edilizio, non si possono iniziare lavori relativi ad interventi “rilevanti”, di cui al comma 1, lettera a), senza preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione, in conformità all’articolo 94.

4. Fermo restando l’obbligo del titolo abilitativo all’intervento edilizio, e in deroga a quanto previsto all’articolo 94, comma 1, le disposizioni di cui al comma 3 non si applicano per lavori relativi ad interventi di “minore rilevanza” o “privi di rilevanza” di cui al comma 1, lettera b) o lettera c).

5. Per gli stessi interventi, non soggetti ad autorizzazione preventiva, le regioni possono istituire controlli anche con modalità a campione.

6. Restano ferme le procedure di cui agli articoli 65 e 67, comma 1, del presente testo unico.

Sezione III

Repressione delle violazioni

Art. 95 (L)

Sanzioni penali

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 20)

**[Recepito dinamicamente
dall’art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]**

1. Chiunque violi le prescrizioni contenute nel presente capo e nei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83 è punito con l’ammenda da euro 206 a euro 10.329.

Art. 96 (L)

Accertamento delle violazioni
(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 21)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. I funzionari, gli ufficiali ed agenti indicati all'articolo 103, appena accertato un fatto costituente violazione delle presenti norme, compilano processo verbale trasmettendolo immediatamente al competente ufficio tecnico della regione.

2. Il dirigente dell'ufficio tecnico regionale, previ, occorrendo, ulteriori accertamenti di carattere tecnico, trasmette il processo verbale all'autorità giudiziaria competente con le sue deduzioni.

Art. 97 (L)

Sospensione dei lavori
(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 22)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il dirigente del competente ufficio tecnico della regione, contemporaneamente agli adempimenti di cui all'articolo 96, ordina, con decreto motivato, notificato a mezzo di messo comunale, al proprietario, nonché al direttore o appaltatore od esecutore delle opere, la sospensione dei lavori.

2. Copia del decreto è comunicata al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale ai fini dell'osservanza dell'ordine di sospensione.

3. L'ufficio territoriale del governo, su richiesta del dirigente dell'ufficio di cui al comma 1, assicura l'intervento della forza pubblica, ove ciò sia necessario per l'esecuzione dell'ordine di sospensione.

4. L'ordine di sospensione produce i suoi effetti sino alla data in cui la pronuncia dell'autorità giudiziaria diviene irrevocabile.

Art. 98 (L)

Procedimento penale
(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 23)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Se nel corso del procedimento penale il pubblico ministero ravvisa la necessità di ulteriori accertamenti tecnici, nomina uno o più consulenti, scegliendoli fra i componenti del Consiglio superiore dei lavori pubblici o tra tecnici laureati appartenenti ai ruoli del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti o di altre amministrazioni statali.

2. Deve essere in ogni caso citato per il dibattimento il dirigente del competente ufficio tecnico della regione, il quale può delegare un funzionario dipendente che sia al corrente dei fatti.

3. Con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine.

Art. 99 (L)*Esecuzione d'ufficio*

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 24)

**[Recepito dinamicamente
dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]**

1. Qualora il condannato non ottemperi all'ordine o alle prescrizioni di cui all'articolo 98, dati con sentenza irrevocabile o con decreto esecutivo, il competente ufficio tecnico della regione provvede, se del caso con l'assistenza della forza pubblica, a spese del condannato.

Art. 100 (L)*Competenza della Regione*

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 25)

[Recepito con modifiche dall'art. 16 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]**Art. 16*****Recepimento con modifiche dell'articolo 100 "Competenza della regione" del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.***

1. Qualora il reato sia estinto per qualsiasi causa, il dirigente generale del Dipartimento regionale tecnico ordina, con provvedimento definitivo, visto il parere dell'ufficio del genio civile e sentito il competente ufficio del Dipartimento, la demolizione delle opere o delle parti di esse eseguite in violazione delle norme del Capo IV del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e delle norme tecniche di cui agli articoli 52 e 83 del medesimo decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni ovvero l'esecuzione di modifiche idonee a renderle conformi alle norme stesse.

2. Qualora per l'accertato reato di violazione delle norme del Capo IV del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, individuato e dichiarato estinto per qualsiasi causa dal dispositivo del giudice penale, sia stata verificata e dichiarata la conformità delle opere o delle parti di esse alle norme tecniche di cui agli articoli 52 e 83 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, il relativo procedimento amministrativo di competenza è definito dal parere reso in seno al processo verbale compilato e trasmesso, ai sensi dell'articolo 96, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, dal dirigente dell'ufficio del genio civile alla competente autorità giudiziaria.

3. Qualora in seno alla sentenza di estinzione del reato non sia rubricata la violazione delle norme di cui al Capo IV del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, il procedimento amministrativo di competenza è definito a cura dell'ufficio del genio civile.

4. In caso di inadempienza di cui al comma 1 si applica l'articolo 99 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni.

Art. 101 (L)

*Comunicazione del provvedimento
al competente ufficio tecnico della regione*
(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 26)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Copia della sentenza irrevocabile o del decreto esecutivo emessi in base alle precedenti disposizioni deve essere comunicata, a cura del cancelliere, al competente ufficio tecnico della regione entro quindici giorni da quello in cui la sentenza è divenuta irrevocabile o il decreto è diventato esecutivo.

Art. 102 (L)

Modalità per l'esecuzione d'ufficio
(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 27)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Per gli adempimenti di cui all'articolo 99 le regioni iscrivono annualmente in bilancio una somma non inferiore a 25822 euro.

2. Al recupero delle somme erogate su tale fondo per l'esecuzione di lavori di demolizione di opere in contravvenzione alle norme tecniche di cui al presente capo, si provvede a mezzo del competente ufficio comunale, in base alla liquidazione dei lavori stessi fatta dal competente ufficio tecnico della regione.

3. La riscossione delle somme dai contravventori, per il titolo suindicato e con l'aumento dell'aggio spettante al concessionario, è fatta mediante ruoli esecutivi.

4. Il versamento delle somme stesse è fatto con imputazione ad apposito capitolo del bilancio dell'entrata.

Art. 103 (L)

Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche
(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 29)

[Recepto dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Nelle località di cui all'articolo 61 e in quelle sismiche di cui all'articolo 83 gli ufficiali di polizia giudiziaria, gli ingegneri e geometri degli uffici tecnici delle amministrazioni statali e degli uffici tecnici regionali, provinciali e comunali, le guardie doganali e forestali, gli ufficiali e sottufficiali del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e in generale tutti gli agenti giurati a servizio dello Stato, delle province e dei comuni sono tenuti ad accertare che chiunque inizi costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni sia in possesso dell'autorizzazione rilasciata dal competente ufficio tecnico della regione a norma degli articoli 61 e 94.

2. I funzionari di detto ufficio debbono altresì accertare se le costruzioni, le riparazioni e ricostruzioni procedano in conformità delle presenti norme. Ai fini dell'esercizio dell'attività prevista dal presente articolo, sono individuati come prioritari i lavori avviati o effettuati sulla base di autorizzazione rilasciata secondo le modalità di cui all'articolo 94, comma 2-bis.

3. Eguale obbligo spetta agli ingegneri e geometri degli uffici tecnici succitati quando

accedano per altri incarichi qualsiasi nei comuni danneggiati, compatibilmente coi detti incarichi.

Sezione IV

Disposizioni finali

Art. 104 (L)

Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 30; artt. 107 e 109 del decreto legislativo n. 267 del 2000)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Tutti coloro che in una zona sismica di nuova classificazione abbiano iniziato una costruzione prima dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione sono tenuti a farne denuncia, entro quindici giorni dall'entrata in vigore del provvedimento di classificazione, al competente ufficio tecnico della regione.

2. L'ufficio tecnico della regione, entro 30 giorni dalla ricezione della denuncia, accerta la conformità del progetto alle norme tecniche di cui all'articolo 83 e l'idoneità della parte già legittimamente realizzata a resistere all'azione delle possibili azioni sismiche.

3. Nel caso in cui l'accertamento di cui al comma 2 dia esito positivo, l'ufficio tecnico autorizza la prosecuzione della costruzione che deve, in ogni caso, essere ultimata entro due anni dalla data del provvedimento di classificazione; nel caso in cui la costruzione possa essere resa conforme alla normativa tecnica vigente mediante le opportune modifiche del progetto, l'autorizzazione può anche essere rilasciata condizionatamente all'impegno del costruttore di apportare le modifiche necessarie. In tal caso l'ufficio tecnico regionale rilascia apposito certificato al denunciante, inviandone copia al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale per i necessari provvedimenti.

4. La Regione può, per edifici pubblici e di uso pubblico, stabilire, ove occorra, termini di ultimazione superiori ai due anni di cui al comma 3.

5. Qualora l'accertamento di cui al comma 2 dia esito negativo e non sia possibile intervenire con modifiche idonee a rendere conforme il progetto o la parte già realizzata alla normativa tecnica vigente, il dirigente dell'ufficio tecnico annulla la concessione ed ordina la demolizione di quanto già costruito.

6. In caso di violazione degli obblighi stabiliti nel presente articolo si applicano le disposizioni della parte II, capo IV, sezione III del presente testo unico.

Art. 105 (L)

Costruzioni eseguite col sussidio dello Stato

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 33)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. L'inosservanza delle norme del presente capo, nel caso di edifici per i quali sia stato già concesso il sussidio dello Stato, importa, oltre alle sanzioni penali, anche la decadenza dal beneficio statale, qualora l'interessato non si sia attenuto alle prescrizioni di cui al presente capo.

Art. 106 (L)

Esenzione per le opere eseguite dal genio militare

(legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 33)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Per le opere che si eseguono a cura del genio militare l'osservanza delle disposizioni di cui alle sezioni II e III del presente capo è assicurata dall'organo all'uopo individuato dal Ministero della difesa.

Capo V

Norme per la sicurezza degli impianti

Artt. 107÷121

[abrogati a seguito dell'entrata in vigore del D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008]

Capo VI

Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

Art. 122 (L)

Ambito di applicazione

(legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 25)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Sono regolati dalle norme del presente capo i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 129, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.

2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente capo è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia individuata dall'articolo 3, comma 1, del presente testo unico.

Art. 123 (L)

Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti

(legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17, commi 3 e 4, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica, ambientale e dell'assetto idrogeologico. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a). L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.

2. Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo ener-

getico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge medesima, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.

3. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.

4. Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.

5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.

6. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, il cui permesso di costruire, sia rilasciato dopo il 25 luglio 1991, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.

7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.

8. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

Art. 124 (L)

Limiti ai consumi di energia

(legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 27)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

Art. 125 (L - R, commi 1 e 3)

Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia

(legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 28)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso lo sportello uni-

co, in duplice copia la denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 122 e 123, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni del presente Capo.

2. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non siano state presentate prima dell'inizio dei lavori, il Comune, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'articolo 133, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

3. La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro delle attività produttive. Una copia della documentazione è conservata dallo sportello unico ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all'articolo 132. Altra copia della documentazione, restituita dallo sportello unico con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

Art. 126 (R)

Certificazione di impianti

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione del progetto di cui all'articolo 125 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiara di volersi avvalere della facoltà di cui all'articolo 111, comma 2.

Art. 127 (R)

Certificazione delle opere e collaudo

(legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 29)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Per la certificazione e il collaudo delle opere previste dal presente capo si applicano le corrispondenti disposizioni di cui al capo quinto della parte seconda.

Art. 128 (L)

Certificazione energetica degli edifici

(legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 30)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Con decreto del Presidente della Repubblica, adottato previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro delle attività produttive, sentito il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Consiglio superiore dei lavori pubblici e l'ENEA, sono emanate norme per la certificazione energetica degli edifici. Tale decreto individua tra l'altro i soggetti abilitati alla certificazione.

2. Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare.

3. Il proprietario o il locatario possono richiedere al comune ove è ubicato l'edificio la certificazione energetica dell'intero immobile o della singola unità immobiliare. Le spese relative di certificazione sono a carico del soggetto che ne fa richiesta.

4. L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale di cinque anni a partire dal momento del suo rilascio.

Art. 129 (L)

Esercizio e manutenzione degli impianti

(legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 31)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.

2. Il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, è tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.

3. I comuni con più di quarantamila abitanti e le province per la restante parte del territorio effettuano i controlli necessari e verificano con cadenza almeno biennale l'osservanza delle norme relative al rendimento di combustione, anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica, con onere a carico degli utenti.

4. I contratti relativi alla fornitura di energia e alla conduzione degli impianti di cui al presente capo, contenenti clausole in contrasto con essa, sono nulli. Ai contratti che contengono clausole difformi si applica l'articolo 1339 del codice civile.

Art. 130 (L)

Certificazioni e informazioni ai consumatori

(legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 32)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Ai fini della commercializzazione, le caratteristiche e le prestazioni energetiche dei componenti degli edifici e degli impianti devono essere certificate secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

2. Le imprese che producono o commercializzano i componenti di cui al comma 1 sono obbligate a riportare su di essi gli estremi dell'avvenuta certificazione.

Art. 131 (L)

Controlli e verifiche

(legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 33; decreto legislativo n. 267 del 2000, artt. 107 e 109)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il comune procede al controllo dell'osservanza delle norme del presente capo in relazione al progetto delle opere in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.

2. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.

3. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la sospensione dei lavori.

4. In caso di accertamento di difformità su opere terminate il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche previste dal presente capo.

5. Nei casi previsti dai commi 3 e 4 il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale irroga le sanzioni di cui all'articolo 132.

Art. 132 (L)

Sanzioni

(legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 34)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 dell'articolo 125 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 516 euro e non superiore a 2582 euro.

2. Il proprietario dell'edificio nel quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata ai sensi dell'articolo 125 e che non osserva le disposizioni degli articoli 123 e 124 è punito con la sanzione amministrativa in misura non inferiore al 5 per cento e non superiore al 25 per cento del valore delle opere.

3. Il costruttore e il direttore dei lavori che omettono la certificazione di cui all'articolo 127, ovvero che rilasciano una certificazione non veritiera nonché il progettista che rilascia la relazione di cui al comma 1 dell'articolo 126 non veritiera, sono puniti in solido con la sanzione amministrativa non inferiore all'1 per cento e non superiore al 5 per cento del valore delle opere, fatti salvi i casi di responsabilità penale.

4. Il collaudatore che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 127 è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.

5. Il proprietario o l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 129, commi 1 e 2, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 516 euro e non superiore a 2582 euro. Nel caso in cui venga sottoscritto un contratto nullo ai sensi del comma 4 dell'articolo 129, le parti sono punite ognuna con la sanzione amministrativa pari a un terzo dell'importo del contratto sottoscritto, fatta salva la nullità dello stesso.

6. L'inosservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 130 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 2582 euro e non superiore a 25822 euro, fatti salvi i casi di responsabilità penale.

7. Qualora soggetto della sanzione amministrativa sia un professionista, l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine professionale di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.

8. L'inosservanza, della disposizione che impone la nomina, ai sensi dell'articolo 19

della legge 9 gennaio 1991, n. 10, del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia, è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 5164 euro e non superiore a 51645 euro.

Art. 133 (L)

Provvedimenti di sospensione dei lavori

(legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 35;

decreto legislativo n. 267 del 2000, artt. 107 e 109)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, con il provvedimento mediante il quale ordina la sospensione dei lavori, ovvero le modifiche necessarie per l'adeguamento dell'edificio, deve fissare il termine per la regolarizzazione. L'inosservanza del termine comporta l'ulteriore irrogazione della sanzione amministrativa e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario.

Art. 134 (L)

Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore

(legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 136)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme del presente testo unico, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario.

Art. 135 (L)

Applicazione

(legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 37)

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. I decreti ministeriali di cui al presente capo entrano in vigore centottanta giorni dopo la data della loro pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e si applicano alle denunce di inizio lavori presentate ai comuni dopo tale termine di entrata in vigore.

2. Il decreto del Presidente della Repubblica 28 giugno 1977, n. 1052, si applica, in quanto compatibile con il presente capo e il comma 1 degli articoli 128 e 130, nonché con il titolo I della legge 9 gennaio 1991, n. 10, fino all'adozione dei decreti di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'articolo 4 della legge medesima.

Art. 135-bis

Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia

sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c). Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

2. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

2-bis Per i nuovi edifici nonché in caso di nuove opere che richiedono il rilascio di permesso di costruire ai sensi dei commi 1 e 2, per i quali la domanda di autorizzazione edilizia sia stata presentata dopo la data del 1° gennaio 2022, l'adempimento dei prescritti obblighi di equipaggiamento digitale degli edifici è attestato dall'etichetta necessaria di "edificio predisposto alla banda ultra larga", rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3, su istanza del soggetto che ha richiesto il rilascio del permesso di costruire o di altro soggetto interessato. Tale attestazione è necessaria ai fini della segnalazione certificata di cui all'articolo 4. Il Comune entro 90 giorni dalla ricezione della segnalazione è tenuto a comunicare i dati relativi agli edifici infrastrutturali al Sistema Informativo Nazionale Federato delle Infrastrutture (SINFI) ai sensi del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014

3. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo, per i quali la domanda di autorizzazione edilizia sia stata presentata prima del 1° gennaio 2022, possono beneficiare ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di "edificio predisposto alla banda ultra larga", rilasciata da un tecnico abilitato come previsto dal comma *2-bis*.

Parte III

Disposizioni finali

Capo I

Disposizioni finali

**Art. 136 (L, commi 1 e 2, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l)
– R comma 2, lettera m))**

Abrogazioni

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Ai sensi dell'articolo 20, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59, dalla data di entrata in vigore del presente testo unico sono abrogate le seguenti disposizioni:

- a) legge 17 agosto 1942, n. 1150, limitatamente all'articolo 31;
- b) legge 21 dicembre 1955, n. 1357, limitatamente all'articolo 3;
- c) legge 28 gennaio 1977, n. 10, limitatamente agli articoli 1; 4, commi 3, 4 e 5; 9, lett. c);
- d) legge 5 agosto 1978, n. 457, limitatamente all'articolo 48;
- e) decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, limitatamente agli articoli 7 e 8, convertito, con modificazioni, in legge 25 marzo 1982, n. 94.
- f) Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 15; 25, comma 4, come modificato dal decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 7, lettera g), convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, nel testo sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;
- g) Decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, limitatamente all'articolo 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, nel testo sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, come modificato dal decreto legge 25 marzo 1997, n. 67, articolo 11, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 1997, n. 135.

2. Ai sensi dell'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, dalla data di entrata in vigore del presente testo unico sono altresì abrogate le seguenti disposizioni:

- a) regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, limitatamente agli articoli 220 e 221, comma 2;
- b) legge 17 agosto 1942, n. 1150, limitatamente agli articoli 26, 27, 33, 41-ter, 41-quater, 41-quinquies, ad esclusione dei commi 6, 8 e 9;
- c) legge 28 gennaio 1977, n. 10, limitatamente agli articoli 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16;
- d) legge 3 gennaio 1978, n. 1, limitatamente all'articolo 1, commi 4 e 5, come sostituiti dall'articolo 4, legge 18 novembre 1998, n. 415;
- e) decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito con modificazioni dalla legge 25 marzo 1982, n. 94, limitatamente all'articolo 7;
- f) legge 28 febbraio 1985, n. 47, limitatamente agli articoli 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, comma 4, 26, 27, 45, 46, 47, 48, 52, comma 1;
- g) legge 17 febbraio 1992, n. 179, limitatamente all'articolo 23, comma 6;
- h) decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, articolo 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come modificato dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669; decreto-legge 25 marzo 1997, n. 67, articolo 11, convertito, con modifiche, dalla legge 23 maggio 1997, n. 135;

- i) legge 23 dicembre 1996, n. 662, limitatamente all'articolo 2, commi 50 e 56;
- l) legge 23 dicembre 1998, n. 448, limitatamente al comma 2 dell'articolo 61;
- m) decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425.

Art. 137 (L)

Norme che rimangono in vigore

[Recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.]

1. Restano in vigore le seguenti disposizioni:
 - a) legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ad eccezione degli articoli di cui all'articolo 136, comma 2, lettera b);
 - b) legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni;
 - c) legge 28 febbraio 1985, n. 47 ad eccezione degli articoli di cui all'articolo 136, comma 2, lettera f);
 - d) legge 24 marzo 1989, n. 122;
 - e) articolo 17-bis del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203;
 - f) articolo 2, comma 58, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.
2. Restano in vigore, per tutti i campi di applicazione originariamente previsti dai relativi testi normativi e non applicabili alla parte I di questo testo unico, le seguenti leggi:
 - a) legge 5 novembre 1971, n. 1086;
 - b) legge 2 febbraio 1974, n. 64;
 - c) legge 9 gennaio 1989, n. 13;
 - d) legge 5 marzo 1990, n. 46;
 - e) legge 9 gennaio 1991, n. 10;
 - f) legge 5 febbraio 1992, n. 104;
3. All'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, il comma 2 è sostituito dal seguente:
«2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta a segnalazione certificata di inizio attività.».

Art. 138 (L)

Entrata in vigore del testo unico

[Articolo non recepito]

1. Le disposizioni del presente testo unico entrano in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2002.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

L.R. SICILIA 16 APRILE 2003, N. 4 (stralcio)**Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003.**

[G.U.R.S. n. 17 del 17/04/2003]

*(omissis)***Art. 20***Opere interne*

1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggetti a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerati aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nullaosta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.

2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.

4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altro ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempre ricadenti su aree private.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

6. Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

7. I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o

igienico-sanitarie con il limite del 10 per cento della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di sessanta metri quadri.

8. Rimane soggetto ad autorizzazione edilizia il recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente in un maggior numero di unità immobiliari. Tale frazionamento è consentito a condizione che siano rispettate le prescrizioni urbanistiche nonché quelle igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e siano rispettati i limiti di volume previsti dall'articolo 7 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e che le superfici dell'unità immobiliari ricavate non risultino inferiori ai limiti stabiliti dall'articolo 48 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, modificato dall'articolo 5 della legge 2 luglio 1949, n. 8. Tale recupero abitativo può essere realizzato a condizione che non comporti la modifica del prospetto dell'edificio e non pregiudichi la statica dell'immobile.

L.R. SICILIA 10 AGOSTO 2016, N. 16 (testo coordinato)

Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

[G.U.R.S. n. 36 del 19/08/2016 – S.O. n. 29]

TESTO COORDINATO

FINO ALLA L.R. 18 NOVEMBRE 2024, N. 27

Si riportano solo gli articoli che non modificano il d.P.R. n. 380/2001.
Per gli articoli che modificano e/o integrano il d.P.R. n. 380/2001 si faccia riferimento al testo del d.P.R. n. 380/2001 coordinato riportato in questa appendice normativa.
In applicazione di quanto previsto dalla presente legge, si veda la Circolare regionale del 4 novembre 2016, n. 1.

REGIONE SICILIANA

L'ASSEMBLEA REGIONALE

HA APPROVATO

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE

Promulga

la seguente legge

TITOLO I

*Recepimento dinamico del decreto
del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*

Art. 1

*Recepimento dinamico degli articoli
del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto al Titolo II, si applica nella Regione il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni.

2. Nella Regione trovano applicazione le disposizioni di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 del Ministro dello Sviluppo economico.

3. Gli enti locali adeguano i propri regolamenti edilizi entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

TITOLO II

*Recepimento con modifiche degli articoli 4, 6, 6-bis,
9, 10, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 23-bis 32, 34, 36, 63, 85, 86, 89 e 100
del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*

Art. 2*Recepimento con modifiche dell'articolo 4
"Regolamenti edilizi comunali"**del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*

1. Il regolamento che i comuni adottano ai sensi del comma 4 dell'articolo 2 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle relative pertinenze.

2. Entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Presidente della Regione, sentiti i comuni, gli ordini ed i collegi professionali nonché le consulte regionali degli ordini dei tecnici abilitati alla progettazione degli ordini professionali e dei collegi istituzionalmente riconosciuti, su proposta dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, emana un decreto recante un regolamento tipo edilizio unico. I comuni possono, nei 120 giorni successivi alla data di pubblicazione del decreto di cui al presente comma, apportare, con apposita deliberazione del consiglio comunale, integrazioni al fine di adattare il regolamento edilizio alle specifiche caratteristiche locali.^[1]

Art. 3*Recepimento con modifiche dell'articolo 6 "Attività edilizia libera"
e dell'articolo 6-bis "Interventi subordinati a comunicazione
di inizio lavori asseverata" del decreto del Presidente
della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici;^[2]

¹ N.d.r. – Il regolamento tipo Edilizio Unico è stato emanato con D.P.Reg. n. 531/GAB del 20/05/2022, successivamente modificato da D.P.R.S. n. 553/GAB del 5/07/2023.

² Lettera modificata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. a), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tali modifiche sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lett. b), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, limitatamente alle parole «, compresa la realizzazione di ascensori esterni se realizzati su aree

- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ivi comprese quelle necessarie per l'attività di ricerca di acqua nel sottosuolo, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali da realizzare con struttura precaria suscettibili di facile rimozione, sprovviste di opere in muratura, strumentali all'attività agricola;
- f) l'installazione, la riparazione, la sostituzione, il rinnovamento ovvero la messa a norma dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi;
- g) le recinzioni di fondi rustici;
- h) la manutenzione ordinaria di strade poderali;^[3]
- i) le opere di giardinaggio;
- l) [abrogata]^[4]
- m) [abrogata]^[5]
- n) le opere di smaltimento delle acque piovane;
- o) le opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole;
- p) [abrogata]^[6]
- q) le opere di manutenzione ordinaria degli impianti industriali di cui alla circolare del Ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918;
- r) l'installazione di pergolati, pergotende ovvero gazebi costituiti da elementi assemblati tra loro di facile rimozione a servizio di immobili regolarmente assentiti o regolarizzati sulla base di titolo abilitativo in sanatoria;

private non prospicienti vie e piazze pubbliche». Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

³ Lettera modificata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. b), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tali modifiche sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lett. h), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

⁴ Lettera abrogata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. c), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tale abrogazione sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lett. h), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

⁵ Lettera modificata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. d), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, che aveva eliminato il periodo «*ivi compresi i vasconi in terra battuta per usi irrigui*». Con la sentenza della Corte Costituzionale n. 90/2023 che ha dichiarato illegittimo l'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lett. m), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, la stessa lettera è da ritenersi abrogata per intero.

⁶ Lettera modificata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. e), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, che aveva eliminato il periodo «*di nuova costruzione*». Con la sentenza della Corte Costituzionale n. 90/2023 che ha dichiarato illegittimo l'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lett. p), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, la stessa lettera è da ritenersi abrogata per intero.

- s) [abrogata]⁷⁾
- t) gli interventi di installazione delle pompe di calore di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW anche sui prospetti di immobili, anche in ZTO A prospicienti su strada o piazza pubblica a condizione che le installazioni non risultino visibili e non compromettano il decoro dei prospetti;
- u) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;
- v) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, incluso opere correlate, 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 interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, bacini, pozzi di luce nonché locali tombati. Nei comuni in cui gli strumenti urbanistici non stabiliscono indici di permeabilità si applica l'indice di permeabilità minimo del 40 per cento della superficie del lotto di terreno al netto della sagoma dell'immobile;
- z) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- aa) l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili purché non alterino la volumetria complessiva e l'aspetto esteriore degli edifici, ad esclusione della zona ZTO A, sia per i casi contemplati dall'articolo 1122 del codice civile, sia quando gli stessi contribuiscono alla formazione delle comunità energetiche ai sensi dell'articolo 42-bis del decreto legge 30 dicembre 2019, n. 62, convertito con modificazioni dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8;
- ab) la modifica del sistema di adduzione esistente di acqua, sia in ambito condominiale che per singole unità abitative con reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
- ac) la modifica, il miglioramento di superfici impermeabili, da intendersi quale spazio di qualsiasi natura, che impedisce il drenaggio planimetrico orizzontale del deflusso delle acque meteoriche ai fini del raggiungimento dell'invarianza idraulica complessiva dell'edificio, purché il miglioramento dei drenaggi esterni e delle pertinenze esterne, quali parcheggi, strade di accesso, giardini, coperture, sia almeno del 40 per cento rispetto al preesistente;
- ad) l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo;

⁷⁾ Lettera abrogata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. f), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tale abrogazione sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lett. s), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

ae) la collocazione a piano terra di modeste strutture precarie costituite da elementi assemblati tra loro di facile rimozione, di superficie massima pari a mq. 9.00 ed altezza massima di m. 2.00 non destinate ad uso residenziale, commerciale ed artigianale;

af) [abrogata]^[8]

af bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici e avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

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

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione asseverata anche per via telematica di cui al comma 4, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti inter-

⁸ Lettera modificata per ultimo dall'art. 1, c. 1, lett. h), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2. Con la sentenza della Corte Costituzionale n. 90/2023 che ha dichiarato illegittimo sia l'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 1, lett. af), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16, che l'art. 1, c. 1, lett. h), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2 (*Disposizioni in materia di edilizia*), la stessa lettera è da ritenersi abrogata per intero.

- ne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio compreso il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari urbane purché aventi la stessa destinazione d'uso;
- b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse;
 - c) le modifiche interne di carattere edilizio dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, comprese quelle sulla superficie coperta, che non comportino un cambio di destinazione d'uso rilevante e non riguardino parti strutturali;
 - d) gli impianti di energia rinnovabile di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, come specificati al punto 12 dell'allegato al decreto interministeriale 10 settembre 2010 recante "Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili", da realizzare al di fuori della zona territoriale omogenea A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, con esclusione degli immobili sottoposti a tutela in applicazione del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Negli immobili e nelle aree ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 e successive modificazioni, i suddetti impianti possono essere realizzati previa valutazione di incidenza ed espletamento delle procedure di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale sul progetto preliminare, qualora prevista, di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni;
 - e) la realizzazione di nuovi impianti tecnologici al servizio di immobili esistenti e relativi locali tecnici di dimensione almeno pari al 5 per cento del volume dell'immobile e comunque non superiore a me. 30,00, con altezza massima interna m. 2,40, a servizio della singola unità o dell'edificio residenziale, nel rispetto di distacchi e altezze delle zone territoriali omogenee di appartenenza;
 - f) la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui al comma 1, lettera g), e di quelle di cui alla lettera i) del medesimo comma;
 - g) la manutenzione ordinaria di strade interpoderali;^[9]

⁹ Lettera modificata per ultimo dall'art. 1, c. 2, lett. a), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tali modifiche sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Dispo-*

- h) [abrogata]^[10]
- i) le opere di ripristino di muri a secco con altezza compresa tra m. 1,50 e m. 1,70;^[11]
- l) [abrogata]^[12]
- m) installazione di linee vita negli edifici esistenti, ricadenti anche in aree vincolate ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni;
- n) la chiusura con pannelli scorrevoli trasparenti su binari di balconi, porticati e verande di edifici esistenti su prospetti non prospicienti strade e piazze pubbliche, per una superficie massima di chiusura non superiore al 20 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque non superiore a mq. 50, ad eccezione delle opere di cui all'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4e successive modificazioni;
- o) le opere di efficientamento degli involucri degli edifici esistenti consistenti nella mera applicazione di coibenti termici;
- p) i sistemi per la produzione e l'autoconsumo di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici, che non alterino la volumetria complessiva degli stessi, da realizzare all'interno della zona A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico nei casi e nei limiti previsti dai piani paesaggistici provinciali, fatte salve le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed ai sensi del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 e successive modificazioni.

3. Sugli edifici esistenti nelle zone agricole sono realizzabili, previa comunicazione inizio lavori asseverata e comunicazione di fine lavori con attestazione del professionista, gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, necessari al frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e sia rispettata la destinazione d'uso originaria e comunque consentita nella zona agricola.

4. Per gli interventi di cui al comma 2, l'interessato trasmette all'amministrazione comunale, a mezzo pec ovvero anche in forma telematica, nelle more dell'attivazione delle previsioni di cui all'articolo 17, l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei

sizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 2, lett. g), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

¹⁰ Lettera abrogata per ultimo dall'art. 1, c. 2, lett. b), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tale abrogazione sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 2, lett. h), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

¹¹ Lettera modificata per ultimo dall'art. 1, c. 2, lett. c), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, che aveva eliminato il periodo «e di nuova costruzione» con la Sentenza n. 90/2023 viene ulteriormente cassata la parola «ricostruzione». Il testo previgente riportava «le opere di ricostruzione e ripristino di muri a secco con altezza compresa tra m. 1,50 e m. 1,70».

¹² Lettera abrogata per ultimo dall'art. 1, c. 2, lett. d), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tale abrogazione sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce l'art. 3, c. 2, lett. l), della L.R. 10 agosto 2016, n. 16. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio. La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

5. Per gli interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è inoltrata tempestivamente, da parte dell'amministrazione comunale, ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

6. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 2 comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è incorso di esecuzione.

7. [abrogato]^[13]

Art. 4

Recepimento con modifiche dell'articolo 9

"Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica"

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Per l'attività edilizia in aree subordinate ad esproprio per pubblica utilità in presenza di vincoli decaduti e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici, sono consentiti:

- a) gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Le attività del presente articolo sono consentite fatte salve le norme e i più ristrettivi limiti determinati dal rispetto delle norme previste dal decreto legislativo n. 42/2004, della vigente normativa regionale su parchi e riserve naturali nonché della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS.

3. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come

¹³ Comma abrogato per ultimo dall'art. 1, c. 2, lett. f), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tale abrogazione sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente dell'art. 4 della L.R. 6 agosto 2021, n. 23 (*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*), nella parte in cui introduce il c. 7 all'art. 3 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

introdotto dall'articolo 1, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alle disposizioni della Sezione II del Capo II del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotte dagli articoli 1, 7, 8 e 9.

4. Nel caso in cui i vincoli di cui all'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 siano scaduti da più di tre anni, sono consentiti anche gli interventi di cui alla lettera *d*) e alla lettera *f*) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1. La ristrutturazione edilizia avviene nel rispetto della precedente destinazione d'uso.

4-*bis*. Nelle aree di cui al comma 4 sono altresì ammessi gli interventi di iniziativa privata volti alla pubblica fruizione secondo le funzioni specificamente individuate negli strumenti urbanistici comunali per la realizzazione delle urbanizzazioni previste dall'articolo 3 e dall'articolo 4, comma 5, del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, secondo i parametri tecnici delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, attraverso permesso di costruire convenzionato, con il procedimento di cui all'articolo 20.

4-*ter*. Sono altresì ammesse le destinazioni a verde pubblico, anche attrezzato e sportivo, i parchi urbani.

Art. 5

Recepimento con modifiche dell'articolo 10

"Interventi subordinati a permesso di costruire"

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni;
- d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:
 - 1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati aventi

altezza minima di m. 2,20 **esistenti alla data del 31 dicembre 2023**, purché realizzati in forza di regolare titolo edilizio **alla medesima data**, inclusi quelli regolarizzati attraverso sanatorie edilizie, rilasciate ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e all'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;^[14]

- 2) il recupero volumetrico di verande regolarmente realizzate ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e successive modificazioni fino ad un massimo del 2 per cento del volume dell'unità immobiliare residenziale afferente, ad esclusione delle verande realizzate nei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze. È dovuto il pagamento degli oneri concessori;
- 3) il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti senza alterazione del volume complessivo preesistente. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;
- 4) il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati **esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge** aventi altezza minima di m. 2,20 è consentito ~~in deroga alle norme vigenti e comunque~~ per una altezza minima non inferiore a m. 2,20. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;^[15]
- 5) gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire

¹⁴ Il testo in carattere **grassetto** «*esistenti alla data del 31 dicembre 2023*» è stato introdotto dall'art. 19 della L.R. n. 8/2023. Successivamente a tale modifica, la precedente data «*ovvero 30 giugno 2023*» era stata dichiarata illegittima dalla Sentenza n. 147/2023. Tutto l'art. 5 era stato modificato dall'art. 6 della L.R. n. 23/2021 (oggetto di impugnativa e di sentenza). Già tale lettera e punto della L.R. n. 16/2016 era stata modificata dall'art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, che aveva introdotto «*esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge*» poi eliminata dall'art. 13, c. 32, della L.R. 25 maggio 2022, n. 13, anch'esso ritenuto incostituzionale. Quindi oggi tale parte riferita alla data di esistenza dell'immobile, essendo la L.R. n. 8/2023 precedente alla sentenza della Corte Costituzionale che abrogava il termine del 30 giugno 2023 si ritiene vigente.

¹⁵ Parte cassata dichiarata illegittima dalla Sentenza n. 90/2023. Tutto l'art. 5 era stato modificato dall'art. 6 della L.R. n. 23/2021 (oggetto di impugnativa e di sentenza). Già tale lettera e punto della L.R. n. 16/2016 era stata modificata dall'art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, che aveva introdotto «*esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge*» poi eliminata dall'art. 13, c. 32, della L.R. 25 maggio 2022, n. 13. Quindi oggi il punto 4 è cassato da tale inciso «*in deroga alle norme vigenti e comunque*», ed ha aggiunto le parole in carattere **grassetto** che rivivono alla luce della dichiarazione di illegittimità dell'art. 13, c. 32, della L.R. n. 13/2022.

- anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione;
- 6) il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ~~fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti~~. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni nonché del piano paesaggistico;^[16]
- 7) le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10;
- e) gli interventi di riqualificazione urbana attraverso l'insediamento di attività commerciali o artigianali.

Art. 6

Recepimento con modifiche dell'articolo 15

“Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire”

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

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

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo abilitativo e quello di ultimazione entro il quale l'opera deve essere completata non può superare tre anni dall' inizio dei lavori. I termini che precedono sono prorogati di due anni rispettivamente di inizio e ultimazione, utilizzabili entrambi, anche nell'ambito dello stesso procedimento, previa comunicazione motivata dell'interessato da notificarsi prima

¹⁶ Parte cassata dichiarata illegittima dalla Sentenza n. 90/2023. Tutto l'art. 5 era stato modificato dall'art. 6 della L.R. n. 23/2021 (oggetto di impugnativa e di sentenza). Già tale lettera e punto della L.R. n. 16/2016 era stata modificata dall'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, che aveva introdotto «Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni nonché del piano paesaggistico». Quindi oggi viene eliminato il periodo «fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti».

della scadenza dei medesimi termini, a condizione che i lavori da eseguirsi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici, approvati o adottati, salvo comunicazione della dichiarazione di inizio lavori.

3. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

5. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

6. Con le medesime limitazioni ivi previste, le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche alle segnalazioni certificate di inizio attività.

Art. 7

Recepimento con modifiche dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire"

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 8, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 1, comma 2, lettera e), del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive modifiche ed integrazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 9, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1 del decreto legislativo n. 50/2016 funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo n. 50/2016.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti ed ai rapporti minimi inderogabili fissati dalle leggi regionali;
- 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'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, anziché quelli di nuova costruzione;
- f) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

6. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera f) del comma 5, sono fatte salve le diverse disposizioni della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici generali comunali.

7. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 5, fermo restando quanto previsto dal comma 6.

8. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alla relativa normativa regionale, in relazione ai riscontri ed ai prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale come previsto dall'articolo 7, comma 1, della legge 24 dicembre 1993, n. 537 e successive modifiche ed integrazioni.

9. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

10. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 9 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.

11. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

12. Con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente è determinato il costo di costruzione per i nuovi edifici, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e sono identificate le 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 detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nel periodo compreso tra l'entrata in vigore della presente legge e l'emanazione del decreto di cui al primo periodo, il costo di costruzione è adeguato annualmente ai sensi della variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

13. Nel caso di interventi su edifici esistenti, il contributo di costruzione, se dovuto, è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, individuato dal comune in base al computo metrico estimativo allegato ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi ad essi relativi non superino il 50 per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 12 e che il contributo afferente al permesso di costruire comprenda una quota del costo di costruzione non superiore al 10 per cento.

13-bis. Gli impianti di smaltimento dei reflui provenienti da complessi edilizi destinati a civile abitazione, comprese le fosse Imhoff, in aree prive di fognatura dinamica comunale o in aree in cui tale fognatura non può essere utilizzata, costituendo opere di urbanizzazione primaria, sono realizzati dai titolari del titolo edilizio abilitativo a scomputo degli oneri concessori per l'urbanizzazione e sono ceduti al comune territorialmente competente.

Art. 8

Recepimento con modifiche dell'articolo 17

"Riduzione o esonero dal contributo di costruzione"

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in

funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni;

- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storico e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà della Regione nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

5. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza, sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

6. Gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo e gli insediamenti industriali all'interno delle aree o dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione. Le tabelle parametriche sono applicate integralmente per gli insediamenti commerciali e direzionali. Nessun contributo è dovuto per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. Per il mutamento della destinazione d'uso, quando non urbanisticamente rilevante, non è dovuto nessun contributo; i comuni possono deliberare l'applicazione di un tributo. Nei casi di cambio della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante sono dovuti gli oneri concessori per legge e con le aliquote ed importi unitari come deliberato dai singoli comuni, quando il richiedente il permesso di costruire si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

7. Il contributo per il costo di costruzione non è dovuto da coloro che richiedono il permesso di costruire per fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando

questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare o edilizia residenziale sociale ed i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili destinati ad abitazione nonché dalle cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa che abbiano i requisiti per accedere a finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata, ivi comprese quelle che hanno già firmato le convenzioni con i comuni, e da coloro che richiedono la concessione per alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui al comma 3 dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Il contributo non è dovuto altresì per le eventuali unità immobiliari, inserite nei piani di utilizzo PEEP, aventi destinazione diversa da quella residenziale ma incluse nel piano stesso purché con obblighi di convenzione ancora in corso.

8. Nei casi previsti dal comma 1, gli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 7 sono ridotti al 40 per cento rispetto a quelli determinati dai comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate con decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977, fatti salvi i casi di esenzione previsti dall'ultimo periodo del comma 6.

9. Per l'aggiornamento e l'adeguamento dei contributi di costruzione resta fermo quanto previsto dall'articolo 7 della legge 24 dicembre 1993, n. 537.

10. Resta salva la facoltà dei singoli comuni di introdurre premialità prevedendo la possibilità di ridurre i contributi di costruzione al fine di promuovere: risparmio energetico, ecologia, bioedilizia, riduzione del rischio sismico, riciclaggio dei rifiuti, rigenerazione urbana, recupero edilizio, ristrutturazione urbana ed edilizia ovvero altre forme ritenute innovative per la qualità architettonica. I comuni possono altresì ridurre il contributo di costruzione se nella realizzazione dell'opera si utilizzano materiali certificati e rispondenti ai criteri ambientali minimi (CAM)

Art. 9

Recepimento con modifiche dell'articolo 19

"Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione. La incidenza di tali opere è stabilita con delibera del consiglio comunale in base a parametri definiti con i criteri di cui all'articolo 7 nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 7, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi 1 e 2 nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 8 venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispon-

dente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 10

Recepimento con modifiche dell'articolo 22

"Segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività" e dell'articolo 23 "Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 3 e 5 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, ivi incluse le modifiche ai prospetti prospicienti pubbliche strade o piazze, nei casi in cui dette modifiche non rientrino già negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c).

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modificano la destinazione d'uso quando risultano urbanisticamente non rilevanti nonché gli interventi di cui all'articolo 149, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni sull'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del medesimo decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni che non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia nonché ai fini della segnalazione certificata di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista le varianti a permessi di costruire che non configurino una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e dalle altre normative di settore.

4. La presentazione della segnalazione certificata di inizio attività è prevista anche per gli interventi di manutenzione straordinaria e per quelli di restauro e risanamento conservativo di cui rispettivamente alle lettere b) e c) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1, qualora riguardino le parti strutturali o i prospetti dell'edificio.

5. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché

delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni, sono realizzabili mediante segnalazione certificata d' inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista le piscine pertinenziali prefabbricate interrato di dimensioni non superiori al 20 per cento del volume dell'edificio appoggiate su battuti cementizi non strutturali.

6. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), in zone non comprese all'interno delle zone omogenee A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni ovvero non ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS; b) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 5, comma 1, lettera c), anche nelle zone e negli immobili di cui alla lettera a), e nei soli casi in cui siano verificate le seguenti tre condizioni:
 - 1) il solaio sia preesistente;
 - 2) il committente provveda alla denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall'articolo 1, ed all'eventuale conseguente autorizzazione ai sensi dell'articolo 16;
 - 3) la classificazione energetica dell'immobile sia conforme alle prescrizioni di cui al decreto interministeriale 26 giugno 2015
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- c) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d);
- d) le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentano la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento siano conformi al progetto attuato.

7. Gli interventi di cui al comma 6, lettere a), b) e c), sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 7. Gli interventi di cui al comma 6, lettera d), sono soggetti ai contributi di costruzione come determinati al punto 6) della lettera d) del comma 1 dell'articolo 5.

7-bis. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un professionista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto

con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

8. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3, che riguardino immobili compresi in zone omogenee A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni, ovvero ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, o sottoposti a vincolo di assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

9. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 7. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come recepito dall'articolo 1, ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come recepito dall'articolo 1.

10. [abrogato]^[17]

Art. 11

Recepimento con modifiche dell'articolo 23-bis

"Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori"

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività di cui agli articoli 26 e 27 della legge regionale 21 maggio 2019, n. 7 e successive modifiche ed integrazioni, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso.

2. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 3, comma 2, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.

4. [abrogato]^[18]

¹⁷ Comma abrogato dall'art. 3, c. 1, lett. c), della L.R. n. 2/2022.

¹⁸ Comma abrogato dall'art. 11, c. 1, lett. b), della L.R. n. 23/2021.

Art. 12

Recepimento con modifiche dell'articolo 32 "Determinazione delle variazioni essenziali"

del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, il verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

- a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;
- c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;
- d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti. Rientrano in questa fattispecie una diversa ubicazione o un diverso orientamento del fabbricato all'interno del lotto rispetto al progetto assentito alla fine;
- e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1;
- f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

2. Le variazioni di cui alle lettere *b)* e *c)* del comma 1 non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative.

3. Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a 1.000 metri quadrati, l'aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile non deve superare il limite del 5 per cento.

4. Le variazioni di cui alle lettere *b)*, *c)* e *d)* del comma 1 si applicano ai volumi principali e ai corpi accessori e volumi tecnici che sono valutati ai fini del calcolo delle cubature. Le variazioni dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e dei complessi produttivi, se non comportano mutamento della destinazione d'uso come definite alla lettera *a)* del comma 1, non concorrono alla definizione di variazioni essenziali.

5. Qualora le variazioni indicate al comma 1 siano introdotte su immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, nonché su immobili che insistono in aree sottoposte a vincoli di assetto idrogeologico, sono considerate come totale difformità ai sensi degli articoli 31 e 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall'articolo 1.

6. Non costituiscono variazioni essenziali quelle che comportano la realizzazione di manufatti che hanno dimensioni e consistenza inferiori rispetto a quelle assentite, laddove risultino funzionali all'uso per il quale è stato rilasciato il titolo edilizio.

6-bis. Non concorrono alla valutazione delle variazioni essenziali quelle che riguar-

dano la dimensione delle scale degli androni e dei corpi tecnici necessari per allocare impianti tecnologici e tutte le altre destinazioni previste dal decreto ministeriale 10 maggio 1977, n. 801 e quelle relative agli spessori e alle grandezze definiti dalla legge regionale 22 aprile 2005, n. 4.

6-ter. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici esistenti o in corso di costruzione.

Art. 13

Recepimento con modifiche dell'articolo 34

*“Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”
del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Sono da considerare opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, le opere le cui variazioni siano al di sotto dei limiti fissati alle lettere *b)*, *c)* e *d)* del comma 1 dell'articolo 12.

3. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui al comma 4 dell'articolo 10, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

5. [abrogato]^[19]

Art. 14

*Recepimento con modifiche dell'articolo 36 “Accertamento di conformità”
del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*

[abrogato]^[20]

Art. 14-bis^[21]

*Recepimento con modifiche dell'articolo 63 del decreto del Presidente
della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Opere pubbliche”*

1. Quando si tratti di opere eseguite dai soggetti di cui all'articolo 2 della legge regio-

¹⁹ Comma abrogato dall'art. 13, c. 1, della L.R. n. 23/2021.

²⁰ Articolo abrogato dall'art. 19, c. 1, della L.R. n. 27/2024.

²¹ Articolo introdotto dall'art. 24, c. 1, della L.R. n. 23/2021.

nale 12 luglio 2011, n. 12 e successive modificazioni, le norme della parte II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 si applicano solo nel caso in cui non sia diversamente disposto dalla citata legge regionale n. 12/2011 e successive modificazioni.

Art. 14-ter^[22]

Recepimento con modifiche dell'articolo 85 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Azioni sismiche"

1. L'edificio è progettato e costruito in modo che sia in grado di resistere alle azioni, così come previste e definite dalle norme tecniche dei decreti ministeriali di cui all'articolo 83 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 14-quater^[23]

Recepimento con modifiche dell'articolo 86 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Verifica delle strutture"

1. L'analisi delle sollecitazioni dovute alle azioni sismiche di cui all'articolo 85 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 è effettuata tenendo conto della ripartizione di queste fra gli elementi resistenti dell'intera struttura.

2. Gli elementi resistenti di cui al comma 1 sono verificati per le possibili combinazioni prescritte dalle norme tecniche dei decreti ministeriali di cui all'articolo 83 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001.

Art. 15

Recepimento con modifiche dell'articolo 89 "Parere sugli strumenti urbanistici" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Il parere del competente ufficio del Genio civile sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio, è obbligatorio.

2. Il competente ufficio del Genio civile si pronuncia entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale.

Art. 16^[24]

Recepimento con modifiche dell'articolo 100 "Competenza della Regione" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Qualora il reato sia estinto per qualsiasi causa, il dirigente generale del Dipartimento regionale tecnico ordina, con provvedimento definitivo, visto il parere dell'ufficio del genio civile e sentito il competente ufficio del Dipartimento, la demolizione delle opere

²² Articolo introdotto dall'art. 25, c. 1, della L.R. n. 23/2021.

²³ Articolo introdotto dall'art. 26, c. 1, della L.R. n. 23/2021.

²⁴ Articolo sostituito dall'art. 14, c. 1, della L.R. n. 23/2021, e modificato dall'art. 4, c. 1, della L.R. n. 2/2022.

o delle parti di esse eseguite in violazione delle norme del Capo IV del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e delle norme tecniche di cui agli articoli 52 e 83 del medesimo decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni ovvero l'esecuzione di modifiche idonee a renderle conformi alle norme stesse.

2. Qualora per l'accertato reato di violazione delle norme del Capo IV del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, individuato e dichiarato estinto per qualsiasi causa dal dispositivo del giudice penale, sia stata verificata e dichiarata la conformità delle opere o delle parti di esse alle norme tecniche di cui agli articoli 52 e 83 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, il relativo procedimento amministrativo di competenza è definito dal parere reso in seno al processo verbale compilato e trasmesso, ai sensi dell'articolo 96, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, dal dirigente dell'ufficio del genio civile alla competente autorità giudiziaria.

3. Qualora in seno alla sentenza di estinzione del reato non sia rubricata la violazione delle norme di cui al Capo IV del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, il procedimento amministrativo di competenza è definito a cura dell'ufficio del genio civile.

4. In caso di inadempienza di cui al comma 1 si applica l'articolo 99 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni.

TITOLO III

Disposizioni ulteriori in materia edilizia

Art. 17

Istituzione dello STARS e del MUE

1. È istituito lo Sportello telematico per i titoli edilizi abilitativi della Regione di seguito denominato "STARS", ai fini del monitoraggio dell'attività edilizia.

2. Le documentazioni relative alle attività dello STARS di cui al comma 1 sono trasmesse tramite il Modello unico per l'edilizia, di seguito denominato 'MUE'.

4. Entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, sono stabilite le modalità di attuazione del presente articolo.

5. Per le finalità di cui al presente articolo è autorizzata, per l'esercizio finanziario 2016, la spesa di 200 migliaia di euro per la realizzazione dello STARS e di 50migliaia di euro per lo studio di fattibilità, cui si provvede a valere con parte delle disponibilità della Missione 1, Programma 8.

Art. 18

Deroga ai limiti di distanza tra fabbricati

1. In attuazione dell'articolo 2-bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nel caso di gruppi di edifici esistenti

che formino oggetto di piani attuativi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volume all'interno dell'area di sedime ovvero con uno scostamento rispetto all'area occupata in precedenza che aumenti la originaria distanza tra gli edifici antistanti, è possibile derogare ai limiti di distanza tra fabbricati, di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

2. Per gli interventi di cui al comma 1 e per gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione con incremento di volume, sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.

Art. 19

Ristrutturazione edilizia ed opere di recupero volumetrico

1. Ai fini degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricomprese le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

Art. 20^[25]

Norme in materia di permesso di costruire convenzionato

1. È ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) ed il richiedente si impegna a realizzare a proprie spese le altre reti mancanti, quali elettrica, del gas, della pubblica illuminazione e telefonica nonché i parcheggi ed il verde primario nella misura stabilita dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.

2. Nei casi di cui al comma 1 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate. Le suddette somme si iscrivono in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire. La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzario regionale.

²⁵ Articolo modificato dall'art. 15, c. 1, della L.R. n. 23/2021.

Art. 21^[26]

Norme in materia di apertura di cave
[abrogato]

Art. 21-bis

1. Limitatamente agli interventi sostitutivi disposti dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 21 agosto 1984, n. 66 e successive modifiche ed integrazioni e dell'articolo 31, comma 8, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, nei confronti delle amministrazioni comunali inadempienti, devono intendersi riferiti esclusivamente agli Organi istituzionali di governo dell'ente locale (sindaco, giunta e consiglio comunale).

Art. 22^[27]

Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie

1. Ai fini della cessione dei diritti edificatori, di cubatura e di trasferimento di volumetrie, si applica quanto previsto dall'articolo 5 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito con modificazioni dall'articolo 1 della legge 12 luglio 2011, n. 106, per la delocalizzazione delle volumetrie in aree e zone diverse ma comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia.

1-bis. Nel rispetto delle destinazioni di zona come individuate dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi e delle categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, i comuni, nelle more dell'approvazione del PUG, possono disciplinare gli ambiti di applicazione ed eventuali limitazioni alle disposizioni di cui al comma 1, mediante l'approvazione con delibera di consiglio comunale di specifico regolamento per il trasferimento di diritti edificatori.

1-ter. Nelle more o in assenza delle specifiche norme regolamentari previste dal comma 1-bis, il trasferimento di diritti edificatori di cui al presente articolo può avvenire soltanto all'interno dello stesso comune tra lotti contigui ricadenti nella stessa zona territoriale omogenea (ZTO) e di uguale densità edilizia.

1-quater. Ai fini del trasferimento di diritti edificatori previsto dal presente articolo, i comuni nell'ambito del proprio territorio possono autorizzare la delocalizzazione di volumetrie sino al 100 per cento del volume ammissibile nella zona omogenea di destinazione finale.

1-quinquies. I comuni già dotati di regolamento per il trasferimento di diritti edificatori, entro il termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, adeguano lo stesso alle disposizioni di cui al presente articolo.

1-sexies. Non è consentito il trasferimento di diritti edificatori tra comuni diversi, cui territori ricadono all'interno dello stesso piano ASI.

²⁶ Articolo abrogato dall'art. 17 della L.R. n. 6/2024.

²⁷ Articolo integrato dall'art. 17, c. 1, della L.R. n. 23/2021, e dall'art. 5, c. 1, della L.R. n. 2/2022.

1-*septies*. Le disposizioni di cui ai commi 1-*bis*, 1-*ter*, 1-*quater*, 1-*quinqüies* e 1-*sexies* non si applicano alle richieste di cessione di cubatura e di trasferimento di volumetrie di cui al comma 1 presentate prima della data di entrata in vigore della legge regionale 6 agosto 2021, n. 23.

Art. 23^[28]

Proventi dei contributi e delle sanzioni pecuniarie

1. I proventi dei contributi e delle sanzioni pecuniarie di competenza dei comuni previsti dalla presente legge, fatta eccezione per quelle di cui al comma 4-*bis* dell'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380e successive modificazioni, sono vincolati, nella misura non inferiore al 50 per cento, in uno specifico capitolo di bilancio del comune e sono destinati esclusivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di riqualificazione, arredo e decoro urbano, al risanamento dei complessi edilizi compresi nei centri storici, all'acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali, dei piani di zona.

Art. 24^[29]

Definizione del carico urbanistico

1. Il carico urbanistico è costituito dall'effetto sul territorio degli interventi edilizi che comportano un aumento degli standard definiti nelle quantità minime dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, con riferimento alle zone territoriali omogenee.

2. L'aumento del carico urbanistico si verifica tutte le volte in cui la previsione di nuovi interventi edilizi o del mutamento di destinazione di uso degli interventi edilizi esistenti rende necessario un aumento degli standard di cui al comma 1.

Art. 25

Compatibilità paesaggistica delle costruzioni realizzate in zone sottoposte a vincolo e regolarizzazione di autorizzazioni edilizie in assenza di autorizzazione paesaggistica

1. L'articolo 182, comma 3-*bis*, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 si applica nella Regione anche alle domande di sanatoria presentate ai sensi dell'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e dell'articolo 1 della legge regionale 15 maggio 1986, n. 26 per le costruzioni realizzate in zone sottoposte a vincolo paesaggistico e definite con il rilascio di concessione in sanatoria non precedute dall'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica. Anche in tali ipotesi l'autorità competente alla gestione del vincolo è obbligata ad accertare la compatibilità paesaggistica della costruzione.

2. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 53 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, l'accertamento avviene su istanza di parte ai sensi dell'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42/2004 oppure d'ufficio qualora l'autorità competente alla ge-

²⁸ Articolo sostituito dall'art. 18, c. 1, della L.R. n. 23/2021.

²⁹ Articolo sostituito dall'art. 19, c. 1, della L.R. n. 23/2021.

stione del vincolo sia chiamata a valutare la compatibilità paesaggistica di interventi da eseguire su costruzioni di cui al comma 1. In tale ultima ipotesi dell'avvio d'ufficio del procedimento per l'accertamento della compatibilità paesaggistica della costruzione, è data comunicazione all'interessato ai sensi del Titolo III della legge regionale 21 maggio 2019, n. 7.

2-bis. [abrogato]^[30]

3. [abrogato]^[31]

4. Ove sia accertata la compatibilità paesaggistica della costruzione si applicano le sanzioni di cui all'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42/2004.

Art. 25-bis^[32]

Norme di interpretazione autentica
[abrogato]

Art. 26

Cambi di destinazione d'uso

1. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva artigianale ovvero commerciale e di servizi, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.

1-bis. Le disposizioni di cui al comma 1 trovano applicazione, limitatamente al recupero, anche parziale, del volume edilizio esistente e all'area di pertinenza strettamente funzionale così come prevista dalle normative di settore per la nuova destinazione d'uso dell'immobile.

1-ter. Le disposizioni di cui al comma 1 aventi natura derogatoria sugli strumenti urbanistici, nei limiti di quanto previsto dal predetto comma 1, rendono sempre possibile il cambio di destinazione d'uso senza variante urbanistica salvo il ricorso alla variante urbanistica nel caso di interventi che richiedono l'impegno di aree di pertinenza, maggiori rispetto alla prevista quantità degli standard urbanistici, per la nuova destinazione d'uso dell'immobile.

1-quater. Fatti salvi i requisiti per la classifica in stelle delle aziende turistico-ricettive, elencate nell'articolo 3 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 27, lo svolgimento delle attività ivi individuate come "affittacamere" e "case ed appartamenti per vacanza" sono svolte senza alcun cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari e appartamenti

³⁰ Comma introdotto dall'art. 12, c. 11, della L.R. 25 maggio 2022, n. 13 (Legge di stabilità regionale 2022-2024), il cui testo è sostanzialmente identico al c. 3 del medesimo art. 25, nella versione antecedente alla sostituzione operata con la disposizione impugnata. Il richiamato art. 12, c. 11, è stato impugnato separatamente dinanzi a questa Corte (reg. ric. n. 48 del 2022). Il comma è stato abrogato per questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 147/2023 avendo dichiarato la corte l'illegittimità costituzionale dell'art. 12, c. 11, della L.R. 25 maggio 2022, n. 13 (Legge di stabilità regionale 2022-2024).

³¹ Comma abrogato per ultimo dall'art. 6, c. 1, lett. b), L.R. 18 marzo 2022, n. 2, ed in conseguenza di tale abrogazione sono da ritenersi superate le questioni di legittimità costituzionale di cui alla Sentenza n. 90/2023 relativamente all'art. 20, c. 1 lett. b), della L.R. n. 23/2021, che introduceva tale c. 3. Quindi nessuna conseguenza subisce l'attuale stesura per effetto della citata sentenza.

³² Articolo aggiunto dall' art. 1, c. 1, L.R. 29 luglio 2021, n. 19, a decorrere dal 6 agosto 2021 (ai sensi di quanto stabilito dall' art. 2, c. 1, della medesima legge). Successivamente la Corte costituzionale, con Sentenza 22 novembre - 19 dicembre 2022, n. 252 (pubblicata nella Gazz. Uff. 21 dicembre 2022, n. 51, prima serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del citato art. 1, comma 1, L.R. n. 19/2021.

che possiedono le caratteristiche strutturali ed igienico-sanitarie previste dalla normativa nazionale e regionale per i locali di civile abitazione mantenendo il vincolo di destinazione d'uso per un periodo di almeno 5 anni.

Art. 27

Proroga Piano Casa

1. Ai commi 1, 2 e 6 dell'articolo 2 della legge regionale 23 marzo 2010, n. 6, le parole «31 dicembre 2009» sono sostituite dalle parole «31 dicembre 2015».

Art. 28

Perizia giurata per le procedure di condono edilizio

1. I titolari degli immobili, che hanno presentato istanza di condono edilizio, possono depositare dalla data di entrata in vigore della presente legge una perizia giurata di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto in un albo professionale, attestante il pagamento delle somme versate per l'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione nonché il rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria, oltre la copia dell'istanza di condono presentata nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, dalla legge 23 dicembre 1994, n. 724 e dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Gli interessati, inoltre, per il periodo 2008-2013, allegano, ove previste, le ricevute di versamento delle imposte comunali sugli immobili e quelle per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

2. Le pratiche di cui al comma 1 sono sottoposte ad accertamenti a campione nella misura minima del 5 per cento delle perizie presentate.

3. Trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia che asseveri la contestuale presenza di tutte le condizioni, i requisiti e i presupposti richiesti dalla legge, senza che sia stato emesso provvedimento con il quale viene assentito o negato il condono, si applica quanto previsto dall'articolo 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. La presente disposizione non si applica agli abusi su immobili vincolati.

Art. 29

Modifiche di norme

1. Al terzo comma dell'articolo 12 ed al primo comma dell'articolo 13 della legge regionale 9 dicembre 1980, n. 127, dopo la parola «*professione*» sono aggiunte le parole «*nell'ambito delle rispettive competenze, architetto, geometra geotecnico, perito edile*».

2. [abrogato]^[33]

Art. 30^[34]

Abrogazione di norme

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni:

³³ Comma abrogato dall'art. 17 della L.R. n. 6/2024.

³⁴ Articolo modificato e integrato dall'art. 23, c. 1, della L.R. n. 23/2021.

- a) gli articoli 20, 36, 39, 40, 42 e 43 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) articoli 2, 4, 5, 6, 7, 9 e 10, ultimo periodo, della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni.
- b-bis*) l'articolo 10 della legge regionale 9 dicembre 1980, n. 127;
- b-ter*) gli articoli 13 e 14 della legge regionale 18 aprile 1981, n. 70;
- b-quater*) l'articolo 2 della legge regionale 26 marzo 1982, n. 22;
- b-quinquies*) l'articolo 5 della legge regionale 15 maggio 1986, n. 26;
- b-sexies*) l'articolo 2, ad eccezione dei commi 1 e 3, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17;
- b-septies*) l'articolo 18 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4;
- b-octies*) l'articolo 19, comma 2, della legge regionale 5 aprile 2011, n. 5;
- b-nonies*) la legge regionale 23 giugno 2014, n. 14;
- b-decies*) l'articolo 36 della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 1.

Art. 31

Disposizione finale

1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana.
2. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

L.R. SICILIA 11 AGOSTO 2017, N. 16 (stralcio)

Disposizioni programmatiche e correttive per l'anno 2017. Legge di stabilità regionale. Stralcio I.

[G.U.R.S. 3ª Serie Speciale – Regioni n. 11 del 24/03/2018]

(omissis)

Art. 49

Modifiche all'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16

1. Alla lettera *d*) del comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, dopo la parola «realizzati» sopprimere le parole «alla data di entrata in vigore della presente legge».

2. Per i permessi a costruire rilasciati prima della pubblicazione della legge regionale n. 16/2016, per i quali sono stati già comunicati l'inizio dei lavori, il termine di ultimazione degli stessi è prorogato fino al 31 dicembre 2025¹⁾. Dopo l'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale n. 16/2016, aggiungere il seguente:

«Art. 21-*bis* – 1. Limitatamente agli interventi sostitutivi disposti dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 21 agosto 1984, n. 66 e successive modifiche ed integrazioni e dell'articolo 31, comma 8, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, nei confronti delle amministrazioni comunali inadempienti, devono intendersi riferiti esclusivamente agli Organi istituzionali di governo dell'ente locale (sindaco, giunta e consiglio comunale).».

3. Al comma 4 dell'articolo 12 della legge regionale n. 16/2016, dopo le parole «si applicano ai volumi principali e» sopprimere la parola «non».

¹ La Corte Costituzionale, con sentenza 8 marzo – 18 luglio 2023, n. 147, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 19 luglio 2023, n. 29, prima serie speciale, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del citato termine del 31/12/2025.

L.R. SICILIA 6 AGOSTO 2021, N. 23 (stralcio)

Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica.

[G.U.R.S. n. 49 del 13/08/2021 – S.O. n. 49]

(omissis)

CAPO II

Ulteriori disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica

Art. 27

Proroga istituzione sportello unico per l'edilizia

1. Il termine per l'istituzione da parte delle amministrazioni comunali dello sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, che alla data di entrata in vigore della presente legge non risulta ancora istituito, è stabilito in 60 giorni dalla data di pubblicazione della presente legge nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana. Nelle more della sua istituzione continuano ad applicarsi le disposizioni di legge e le procedure amministrative previgenti.

Art. 28

*Presentazione di documentazione
e termini per l'istituzione di piattaforme telematiche*

1. Nei procedimenti riguardanti la SCIA e la CILA, l'inizio dei lavori è subordinato alla sola presentazione da parte del tecnico incaricato o del titolare della pratica delle comunicazioni con i necessari allegati, trasmessi in forma telematica. Ai fini del rispetto del presente articolo le amministrazioni, se non ancora munite, si dotano o attivano la piattaforma relativa allo sportello unico per le attività produttive (SUAP), entro il termine perentorio di 15 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 29

Modifiche all'articolo 7 della legge regionale 29 dicembre 2014, n. 29

1. All'art. 7 della legge regionale 29 dicembre 2014, n. 29 e successive modificazioni dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:

«2-bis. Previo il rilascio delle autorizzazioni ovvero dei pareri previsti dalla normativa vigente, è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo a esercizio di impianti sportivi e palestre.».

Art. 30

Agibilità degli immobili realizzati dalla pubblica amministrazione

1. Le disposizioni di cui al titolo III del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni non trovano applicazione per le opere concernenti l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 7 del medesimo decreto.

2. Il certificato di collaudo tecnico amministrativo costituisce titolo che legittima l'agibilità degli immobili di cui al comma 1 anche per gli immobili di proprietà della pubblica amministrazione, anche se non realizzati direttamente.

3. Per gli immobili di proprietà pubblica la cui costruzione è stata realizzata prima del 31 dicembre 1967, il provvedimento di agibilità è autocertificato dall'ente proprietario.

Art. 31

Documentazione relativa alle spettanze

dovute ai professionisti per le procedure di rilascio dei titoli abilitativi

1. Il rilascio dei titoli abilitativi, siano essi di parte (CILA, SCIA) che di ufficio (PDC), e di ogni altro provvedimento relativo ad atti di assenso, è subordinato al pagamento delle spettanze per le prestazioni professionali svolte in favore dei richiedenti i titoli abilitativi di cui alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni, e concordate nel contratto, o atto equipollente, sottoscritto tra professionista e committente ai sensi dell'articolo 9, comma 4 del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, e successive modificazioni.

2. Le dichiarazioni sull'avvenuto pagamento dei compensi pattuiti per contratto o atto equipollente, rese ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, come da modulo allegato alla presente legge (Allegato A), sottoscritte dai professionisti a vario titolo incaricati per la progettazione o per altre attività svolte, costituiscono parte integrante della comunicazione, segnalazione o richiesta di titolo abilitativo da trasmettere unitamente al modello unificato di presentazione della documentazione relativa ai titoli edilizi e alla modulistica di presentazione per il rilascio di ogni altro provvedimento relativo ad atti di assenso, ivi compresi quelli rilasciati dagli uffici del genio civile, dalle Soprintendenze per i beni culturali ed ambientali dal comando Corpo forestale.

3. Alla comunicazione di fine lavori, alla relazione a strutture ultimate, alla relazione di collaudo e alla segnalazione certificata di agibilità (SCA) relativa ai titoli abilitativi di cui al comma 1 devono essere allegati analoghe dichiarazioni, rese ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, sottoscritte dai professionisti a vario titolo incaricati per le attività svolte in corso di esecuzione dei lavori e per tutte le altre attività successive e necessarie ad asseverare l'agibilità. La dichiarazione del professionista contiene il riferimento all'avvenuto pagamento con mezzi tracciabili.

4. Le dichiarazioni di cui al presente articolo rese dai professionisti a vario titolo incaricati, sostituiti dal committente per qualunque ragione, sono allegati contestualmente alla comunicazione dei professionisti subentrati a vario titolo incaricati, fatta salva la produzione di atti giudiziari che dimostrino un contenzioso in essere fra il committente e il professionista.

5. Limitatamente ai procedimenti inerenti agli interventi di cui agli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, in deroga a quanto previsto dai commi 1 e 2, ove il committente non abbia già corrisposto integralmente il compenso dovuto, l'amministrazione, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi o autorizzativi, acquisisce una dichiarazione scritta del committente, controfirmata per ricevuta dal professionista, con la quale il primo riconosce di essere de-

bitore nei confronti del secondo delle spettanze pattuite per contratto o atto equipollente. Con tale dichiarazione il committente assume l'impegno a corrispondere le spettanze dovute anche nel caso in cui la procedura si dovesse interrompere per sua iniziativa o per sopravvenuti impedimenti non imputabili al professionista. Laddove siano stati corrisposti acconti, l'Amministrazione acquisisce, altresì, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del professionista attestante il pagamento degli stessi.

Art. 32

Fascicolo del fabbricato

1. La Regione promuove l'istituzione del "fascicolo del fabbricato" attraverso il regolamento di cui all'articolo 2 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16.
2. Il «fascicolo del fabbricato» di cui al comma 1 disciplina anche gli edifici pubblici.

Art. 33

Applicazione dell'articolo 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222

1. Ai fini della presente legge trovano applicazione nella Regione l'articolo 2 e la tabella A del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222.

Art. 34

Semplificazione rilascio di pareri

1. Per l'applicazione delle norme previste dal Regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e successive modificazioni, il parere contenuto nei titoli abilitativi, rilasciati a seguito di procedura abilitativa semplificata (PAS), è reso, previa istruttoria, dall'ufficio del genio civile competente per territorio.

Art. 35

Modifiche alla legge regionale 10 luglio 2015, n. 13

1. Alla legge regionale 10 luglio 2015, n. 13 sono apportate le seguenti modifiche:
 - a) l'articolo 3 è sostituito dal seguente:

«Art. 3. *Studio di dettaglio*. – 1. L'appartenenza delle singole unità edilizie alle tipologie di cui all'articolo 2 è individuata entro 240 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, su proposta dell'ufficio tecnico comunale competente o, in mancanza di quest'ultima, su proposta del soggetto che intenda effettuare interventi nell'ambito di un comparto territoriale costituito da più unità edilizie in conformità alle disposizioni di cui alla presente legge, con uno studio con effetti costitutivi, composto da una relazione esplicativa delle scelte e da una planimetria in scala non superiore a 1:500, approvato con deliberazione del consiglio comunale, previo parere vincolante della conferenza di servizi, indetta dall'ufficio tecnico comunale, a cui partecipano eventuali consulenti, la soprintendenza per i beni culturali ed ambientali competente per territorio, l'ufficio del genio civile nonché eventuali enti competenti in materia. La delibera del consiglio comunale è approvata entro e non oltre 180 giorni dal deposito del sopra citato studio con effetti

costitutivi. In mancanza dell'approvazione della suddetta delibera, l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, previa diffida con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, dispone l'intervento sostitutivo.»;

- a) al comma 1 dell'articolo 4 sono apportate le seguenti modifiche:
- 1) alle lettere d), f) e g) dopo le parole «lettere a), b),» è aggiunta la lettera «g),»;
 - 2) alla lettera e) dopo le parole «di cui alle lettere» è aggiunta la lettera «g),».

Art. 36

Modifiche alla legge regionale 16 aprile 2003, n. 4

1. Al comma 5 dell'articolo 19 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e successive modificazioni, dopo le parole «sovvenzionata ovvero convenzionata-agevolata» sono aggiunte le parole «o comunque realizzati» e le parole «degli alloggi realizzati alla data del 30 giugno 2002» sono sostituite dalle parole «e depositi o volumi tecnici nei fabbricati realizzati o in corso di costruzione alla data della presente legge».

Art. 37

Modifiche alla legge regionale 23 marzo 2010, n. 6

1. Alla legge regionale 23 marzo 2010, n. 6 sono apportate le seguenti modifiche:

a) ~~il comma 4 dell'articolo 2 è sostituito dal seguente:~~

~~«4. Gli interventi riguardano edifici realizzati con titoli abilitativi che ne hanno previsto la costruzione o che ne hanno legittimati la stessa.»^[1]~~

b) il comma 2 dell'articolo 3 è sostituito dal seguente:

«2. Al fine di favorire la realizzazione degli interventi, sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche su area di sedime diversa, ricadente all'interno della stessa area di proprietà, intesa come insieme di particelle pertinenti catastalmente contigue senza soluzione di continuità e appartenenti allo stesso proprietario, purché non interessino aree per attrezzature discendenti dallo strumento urbanistico vigente o adottato o aree gravate da vincoli di inedificabilità previsti dalla vigente normativa statale e regionale.»;

c) ~~all'articolo 6 sono apportate le seguenti modifiche:~~

~~1) al comma 2 le parole «sono presentate entro quarantotto mesi dal termine fissato al comma 4 e» sono soppresse;^[2]~~

~~2) il comma 4 è abrogato;~~

d) ~~alla lettera f) del comma 2 dell'articolo 11 le parole «di condono edilizio nonché» sono soppresse.^[3]~~

¹ Parte dichiarata illegittima dalla Sentenza n. 90/2023. Già tale comma della L.R. n. 6/2010 era stato modificato dall'art. 8, c. 1, lett. a), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, quindi la sentenza di fatto non apporta modifiche alla L.R. n. 6/2010.

² Parte dichiarata illegittima dalla Sentenza n. 90/2023. Tale comma della L.R. n. 6/2010 era già stato modificato dall'art. 8, c. 1, lett. b), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, quindi la sentenza modifica i termini di presentazione delle istanze di piano casa.

³ Parte dichiarata illegittima dalla Sentenza n. 90/2023. Tale comma della L.R. n. 6/2010 era già stato modificato dall'art. 8, c. 1, lett. d), della L.R. 18 marzo 2022, n. 2, quindi la sentenza di fatto non apporta modifiche alla L.R. n. 6/2010.

Art. 38*Disposizioni transitorie finalizzate al contrasto dell'emergenza Covid 19*

1. Al fine di contrastare l'emergenza Covid-19 fino al termine dell'emergenza pandemica, il limite di mq. 50 di cui all' articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e successive modificazioni non si applica per la chiusura di spazi interni ove questi costituiscano pertinenze di unità immobiliari in cui sono legittimamente insediate attività di ristorazione. Entro novanta giorni dalla cessazione dell'emergenza pandemica, i soggetti di cui al primo periodo provvedono alla rimozione delle opere di cui al presente articolo e al ripristino dello stato dei luoghi.

Art. 39*Disposizioni di semplificazione in materia edilizia*

1. Nella Regione si applicano i commi 2 e 5 dell'articolo 10 del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020, n. 120 e successive modificazioni.

Art. 40*Modifiche alla legge regionale 11 agosto 2017, n. 16*

1. All' articolo 57 della legge regionale 11 agosto 2017, n. 16 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) nella rubrica, dopo le parole «linee elettriche in bassa tensione» sono aggiunte le parole «e media tensione in area privata»;
- b) al comma 1, dopo le parole «la realizzazione di linee elettriche in bassa «sono aggiunte le parole «e media».

Art. 41*Pianificazione territoriale regionale*

1. Il comma 7 dell'articolo 15 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 è sostituito dal seguente:

«7. Per le finalità di cui al presente articolo è autorizzata, per ciascuno degli esercizi finanziaria 2021, 2022 e 2023, la spesa annua di 500 migliaia di euro (Missione 8, Programma 1). Ai relativi oneri si fa fronte con parte delle disponibilità della Missione 20, Programma 3, capitolo 215704 (acc. 1001).».

Art. 42*Comitato Tecnico Scientifico dell'Urbanistica*

1. Al comma 4 dell'articolo 52 della legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) alla lettera d) le parole «tre dirigenti» sono sostituite dalle parole «quattro dirigenti»;
- b) alla lettera i) le parole «da un pianificatore territoriale» sono sostituite dalle parole «da due pianificatori territoriali».

Art. 43

Modifiche all'articolo 23 della legge regionale 12 gennaio 2012, n. 8

1. All' articolo 23 della legge regionale 12 gennaio 2012, n. 8 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al comma 1 le parole da «su fabbricati ed opere» fino a «titolo abilitativo ricevuto» sono sostituite dalle parole «, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia»;
- b) dopo il comma 1 è aggiunto il seguente:
«1-bis. previa autorizzazione dell'amministrazione sono ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni già destinate a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva, artigianale e industriale ovvero commerciale e di servizi, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.».

Art. 44

Modifiche alla legge regionale 9 dicembre 1980, n. 127

1. Alla legge regionale 9 dicembre 1980, n. 127 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al comma 6-bis dell'articolo 12 dopo le parole «recupero ambientale» sono aggiunte le parole «, da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.»;
- b) il comma 7 dell'articolo 19 è abrogato.

Art. 45

Agevolazioni oneri urbanistici spazi verdi

1. Fatti salvi i requisiti previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino una riduzione della superficie volumetrica, in misura pari almeno al 5 per cento a favore di spazi verdi, il consiglio comunale con propria deliberazione può prevedere agevolazioni sugli oneri urbanistici in misura proporzionale alla riduzione.

Art. 46

Entrata in vigore

1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana ed entrerà in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione.

2. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

L.R. SICILIA 18 MARZO 2022, N. 2 (stralcio)**Disposizioni in materia di edilizia.**

[G.U.R.S. n. 13 del 25/03/2022 – S.O. n. 14]

*(omissis)***Art. 8***Modifiche alla legge regionale 23 marzo 2010, n. 6
e successive modificazioni*

1. Alla legge regionale 23 marzo 2010, n. 6 e successive modificazioni sono apportate le seguenti modifiche:

- a) il comma 4 dell'articolo 2 è sostituito dal seguente:
- «4. Gli interventi riguardano edifici legittimamente realizzati; sono esclusi gli immobili che hanno usufruito di condono edilizio.»;
- b) ~~il comma 2 dell'articolo 6 è sostituito dal seguente:~~
- ~~«2. Fermo restando il termine per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3, come previsto dall'articolo 5 della legge regionale 30 dicembre 2020, n. 36, fissato al 31 dicembre 2023, le istanze relative agli interventi sono presentate entro il 30 giugno 2023 e sono corredate, a pena di inammissibilità, dal titolo abilitativo edilizio ove previsto relativo all'immobile oggetto di intervento, rilasciato o concretizzatosi antecedentemente alla data di presentazione dell'istanza.»^[1]~~
- c) all'articolo 6 dopo il comma 4, è aggiunto il seguente:
- «4-bis. I comuni, con delibera consiliare, entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono motivatamente escludere o limitare l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 2 e 3 ad immobili o zone del proprio territorio o imporre limitazioni e modalità applicative, sulla base di specifiche ragioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.»;
- d) la lettera f) del comma 2 dell'articolo 11 è sostituita dalla seguente:
- «f) gli immobili oggetto di condono edilizio nonché di ordinanza di demolizione, salvo quelli oggetto di accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;».

Art. 9*Modifiche all'articolo 38
della legge regionale 6 agosto 2021, n. 23*

1. Al comma 1 dell'articolo 38 della legge regionale 6 agosto 2021, n. 23, le parole «per

¹ Parte dichiarata illegittima dalla Sentenza n. 90/2023. Tale lettera sostituiva il c. 2, dell'art. 6, della L.R. n. 6/2010. Quindi dovrebbe rivivere il precedente alla sostituzione operata sia da tale art. 8, c. 1, lett. b), sia dell'art. 37, c. 1, lett. c), numero 1), della L.R. n. 23/2021, ovvero «Le istanze relative agli interventi sono presentate entro quarantotto mesi dal termine fissato al c. 4 e sono corredate, a pena di inammissibilità, dal titolo abilitativo edilizio ove previsto relativo all'immobile oggetto di intervento, rilasciato o concretizzatosi antecedentemente alla data di presentazione dell'istanza».

un periodo di due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge» sono sostituite dalle parole «fino al termine dell'emergenza pandemica» e dopo le parole «attività di ristorazione.» sono aggiunte le parole «Entro novanta giorni dalla cessazione dell'emergenza pandemica, i soggetti di cui al primo periodo provvedono alla rimozione delle opere di cui al presente articolo e al ripristino dello stato dei luoghi.».

Art. 10

*Modifiche all'articolo 43
della legge regionale 6 agosto 2021, n. 23*

1. All'articolo 43, comma 1, lettera *b*), punto 1-*bis*, della legge regionale 6 agosto 2021, n. 23, dopo la parola «turistico-ricettiva» sono aggiunte le parole «, artigianale e industriale».

Art. 11

*Modifiche all'articolo 3
della legge regionale 24 settembre 2021, n. 24*

1. I commi 2 e 3 dell'articolo 3 della legge regionale 24 settembre 2021, n. 24, sono abrogati.

Art. 12

*Abrogazione dell'articolo 18
della legge regionale 29 luglio 2021, n. 21*

1. L'articolo 18 della legge regionale 29 luglio 2021, n. 21, è abrogato.

Art. 13

Norma finale

1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana.
2. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione.

D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69**Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.**

[G.U.R.I. 29/05/2024, n. 124]

Versione convertita con modificazioni
dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 (G.U.R.I. 27/07/2024, n. 175)

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87, quinto comma, della Costituzione;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante «*Legge urbanistica*»;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante «*Norme per la edificabilità dei suoli*»;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante «*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*»;

Visto il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*»;

Visto il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, recante «*Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*»;

Visto il decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, recante «*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

Ritenuto necessario e indifferibile provvedere all'introduzione di disposizioni di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a superare le incertezze interpretative e consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari;

Ritenuta la necessità di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;

Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza di rilanciare il mercato della compravendita immobiliare, anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori sia di acquisto che di locazione dei beni immobili ad uso residenziale;

Considerata, altresì, la necessità di superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favo-

rire processi di rigenerazione urbana e riuso del suolo edificato, anche mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva;

Vista la deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del 24 maggio 2024;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei ministri e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri della cultura, dell'ambiente e della sicurezza energetica e per la pubblica amministrazione;

Emana il seguente decreto-legge:

Art. 1

Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia,

di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

0a) all'articolo 2-*bis* è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«1-*quater*. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli»;

a) all'articolo 6, comma 1:

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

2) dopo la lettera *b-bis*), è inserita la seguente:

«*b-ter*) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, de-

vono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;»;

b) all'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*:

- 1) al primo periodo, le parole: «la stessa e da quello» sono sostituite dalle seguenti: «la stessa o da quello, rilasciato o assentito,» e le parole: «l'intero immobile o unità immobiliare,» sono sostituite dalle seguenti: «l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi,»;
- 2) dopo il primo periodo, sono inseriti i seguenti: «Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-*ter*, 36, 36-*bis* e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-*bis*.»;
- 3) al comma 1-*bis*, terzo periodo, le parole: «al secondo periodo» sono sostituite dalle seguenti: «al quarto periodo» e le parole: «non sia disponibile copia» sono sostituite dalle seguenti: «non siano disponibili la copia o gli estremi»;

b-bis) all'articolo 9-*bis* è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«1-*ter*. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso»;

b-ter) all'articolo 10, comma 2, sono premesse le seguenti parole: «Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-*ter*, comma 1-*quinqües*,»;

c) all'articolo 23-*ter*:

01) al comma 1 è premesso il seguente periodo: «Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6»;

1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti:

«1-*bis*. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare ... all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-*ter*. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso ... tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-*bis*), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in

materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

- a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- b) nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a)»;

2) al comma 3:

2.1) il primo e il secondo periodo sono sostituiti dal seguente: «Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione»;

2.2) al terzo periodo, dopo le parole: «il mutamento della destinazione d'uso» sono inserite le seguenti: «di un intero immobile» e le parole: «sempre consentito» sono sostituite dalle seguenti: «consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies»;

c-bis) all'articolo 24, dopo il comma 5 sono inseriti i seguenti:

«5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente,

fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

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

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente”;

- c-ter) all'articolo 31, comma 3, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine»;
- d) all'articolo 31, comma 5:
 - 1) al primo periodo, dopo le parole: «interessi urbanistici,» sono inserite le seguenti: «culturali, paesaggistici,» e dopo le parole: «dell'assetto idrogeologico» sono aggiunte, in fine, le seguenti: «previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241»;
 - 2) dopo il primo periodo, sono aggiunti i seguenti:

«Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e

dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente.

È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.»;

d-bis) all'articolo 32, comma 3, il secondo periodo è soppresso;

e) all'articolo 34, comma 2, le parole: «doppio del costo di produzione» sono sostituite dalle seguenti: «triplo del costo di produzione», e le parole: «doppio del valore venale» sono sostituite dalle seguenti: «triplo del valore venale»;

f) all'articolo 34-*bis*:

1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti:

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

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

1-*ter*. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-*bis*, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari»;

2) dopo il comma 2, è inserito il seguente:

«2-*bis*. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori

progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.»;

- 3) al comma 3, le parole: «ai commi 1 e 2» sono sostituite dalle seguenti: «al presente articolo»;
- 4) dopo il comma 3, sono aggiunti i seguenti:

«3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3.^[1]»;

f-bis) dopo l'articolo 34-bis è inserito il seguente:

«Art. 34-ter (L) - (Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo). - 1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono

¹ Periodi inseriti dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, e poi soppressi dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105.

parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-*bis* possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-*bis*, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere.

Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-*bis*, commi 4 e 6.

Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-*bis*, comma 5-*bis*.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-*nonies* della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-*bis*".

g) all'articolo 36:

- 1) al comma 1, le parole: «in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa» sono sostituite dalle seguenti: «in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa» e le parole: «34, comma 1,» sono soppresse;
- 2) al comma 2, il secondo periodo è soppresso;
- 3) la rubrica è sostituita dalla seguente: «Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità»;

h) dopo l'articolo 36, è inserito il seguente:

«Art. 36-bis (L) (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*). – 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza ... e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo

articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-*bis*, comma 3-*bis*.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

- a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
- b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-*bis*. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quaran-

tacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.»;

i) all'articolo 37:

01) al comma 1, la parola: «doppio» è sostituita dalla seguente: «triplo» e le parole: «516 euro» sono sostituite dalle seguenti: «1.032 euro»;

1) il comma 4 è abrogato;

2) al comma 6, le parole: «articolo 36» sono sostituite dalle seguenti: «articolo 36-bis»;

3) alla rubrica, le parole: «e accertamento di conformità» sono soppresse.

2. Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, secondo e quarto periodo, all'articolo 34-ter e all'articolo 36-bis, commi 5 e 5-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico.

Art. 2

Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da COVID-19

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edili-

zia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali o educative durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili del COVID-19 e mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del presente decreto possono rimanere installate in deroga al vincolo temporale di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-bis), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrare la perdurante necessità.

2. Per le finalità di cui al comma 1, gli interessati presentano una comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'articolo 6-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Resta ferma la facoltà per il comune territorialmente competente di richiedere in qualsiasi momento la rimozione delle strutture, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera alle prescrizioni e ai requisiti di cui al comma 1.

3. Nella comunicazione di cui al comma 2, primo periodo, sono indicate le comprovate e obiettive esigenze di cui al comma 1 ed è altresì indicata l'epoca di realizzazione della struttura, con allegazione della documentazione di cui al comma 4.

4. Al fine di provare l'epoca di realizzazione dell'intervento il tecnico allega la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura con la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

5. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Dall'attuazione delle medesime disposizioni non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Le amministrazioni pubbliche provvedono al mantenimento delle strutture di loro proprietà nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

Art. 2-bis

Disposizioni in favore delle zone

devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963

1. Per le unità immobiliari e gli edifici pubblici assistiti dai benefici previsti dalla legge 4 novembre 1963, n. 1457, il rilascio del certificato di collaudo o di regolare esecuzione ovvero l'accertamento dello stato dei lavori sulla base dei quali è stata erogata la rata di

saldo del contributo tiene luogo, a tutti gli effetti, del certificato di abitabilità o di agibilità, ferma restando la conformità delle opere realizzate alla disciplina edilizia e urbanistica vigente al momento della realizzazione dell'intervento edilizio.

Art. 3

Norme finali e di coordinamento

1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-*bis*, comma 1-*bis*, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 34-*bis*, commi 1-*bis*, 2-*bis* e 3-*bis*, e all'articolo 36-*bis*, ad eccezione dei commi 5 e 5-*bis*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Le predette amministrazioni possono dichiarare le tolleranze di cui all'articolo 34-*bis*, commi 1-*bis* e 2-*bis*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 mediante il proprio personale deputato allo svolgimento delle ordinarie mansioni tecniche nel settore dell'edilizia. Per le finalità di cui al primo periodo, le amministrazioni pubbliche possono in ogni caso avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche ovvero di soggetti terzi. Le amministrazioni pubbliche interessate dalle disposizioni di cui al presente comma provvedono agli adempimenti ivi previsti nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

3. All'articolo 56-*bis* del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, dopo il comma 7 è inserito il seguente: «7-*bis*. I decreti di cui al comma 7, limitatamente alle annualità pregresse, prevedono che la riduzione delle entrate erariali corrispondente ovvero il recupero siano ripartiti in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti fra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto.».

4. La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

4-*bis*. Le disposizioni dei commi 4, 5, 5-*bis* e 6 dell'articolo 36-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'articolo 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. La disposizione del primo periodo del presente comma non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito.

Art. 4

Entrata in vigore

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 29 maggio 2024

MATTARELLA

Meloni, Presidente del Consiglio dei ministri

Salvini, Ministro delle infrastrutture e dei trasporti

Sangiuliano, Ministro della cultura

Pichetto Fratin, Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica

Zangrillo, Ministro per la pubblica amministrazione

Visto, il Guardasigilli: Nordio

L.R. SICILIA 18 NOVEMBRE 2024, N. 27 (stralcio)**Disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia. Modifiche di norme.**

[G.U.R.S. n. 51 del 20/11/2024]

Si pubblicano gli articoli aggiuntivi/modificativi al d.P.R. n. 380/2001 ed alla L.R. n. 16/2016, di cui al Capo II della L.R. n. 27/2024 (che non rientrano né nel d.P.R. n. 380/2001 né nella L.R. n. 16/2016.

*(omissis)***Capo II**

*Recepimento del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69,
convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105*

Art. 15

Modifiche alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16

1. All'articolo 3, comma 1, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e successive modificazioni dopo la lettera *af*) sono aggiunte le seguenti lettere:

«*af bis*) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microareazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici e avere caratteristiche tecnico costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

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

profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche.».

2. All'articolo 12, comma 5, della legge regionale n. 16/2016 e successive modificazioni sono soppresse le parole «Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.».

3. All'articolo 13, comma 3, della legge regionale n. 16/2016 e successive modificazioni le parole «doppio del costo di produzione» sono sostituite dalle parole «triplo del costo di produzione» e le parole «e pari al doppio del valore venale» sono sostituite dalle parole «e pari al triplo del valore venale».

Art. 16

*Recepimento degli articoli 34-ter, 36 e 36-bis
del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*

1. Nella Regione trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni.

Art. 17

*Recepimento decreto legge 29 maggio 2024, n. 69,
convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105*

1. Nella Regione trovano applicazione le seguenti disposizioni contenute nel decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105:

- a) le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, secondo e quarto periodo, all'articolo 34-ter e all'articolo 36-bis, commi 5 e 5-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico;
- b) fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali

e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali o educative durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili del COVID-19 e mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del presente decreto possono rimanere installate in deroga al vincolo temporale di cui all'articolo 6, comma 1, lettera *e-bis*) [vedi art. 3, c. 1, lett. *u*), della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. – n.d.r.], del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità;

- c) per le finalità di cui alla lettera *b*), gli interessati presentano una comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'articolo 6-*bis*) [vedi art. 3, c. 2, della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. – n.d.r.] del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni. Resta ferma la facoltà per il comune territorialmente competente di richiedere in qualsiasi momento la rimozione delle strutture, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera alle prescrizioni e ai requisiti di cui alla lettera *b*);
- d) nella comunicazione di cui alla lettera *c*), primo periodo, sono indicate le comprovate e obiettive esigenze di cui alla lettera *b*) ed è altresì indicata l'epoca di realizzazione della struttura, con allegazione della documentazione di cui alla lettera *e*);
- e) al fine di provare l'epoca di realizzazione dell'intervento il tecnico allega la documentazione di cui all'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, secondo e terzo periodo, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura con la documentazione di cui all'articolo 9-*bis*, comma 1 bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e successive modificazioni, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modificazioni;
- f) l'applicazione delle disposizioni contenute nelle lettere *b*), *c*), *d*) ed *e*) non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Dall'attuazione delle medesime disposizioni non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Le amministrazioni pubbliche provvedono al mantenimento delle strutture di loro proprietà nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

Art. 18

Norme finali e di coordinamento

1. Nella Regione trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 3, commi 1, 2 e

4 del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105.

Disposizioni di cui all'art. 3, cc. 1, 2 e 4 del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105.

Art. 3

Norme finali e di coordinamento

1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-*bis*, comma 1-*bis*, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 34-*bis*, commi 1-*bis*, 2-*bis* e 3-*bis*, e all'articolo 36-*bis*, ad eccezione dei commi 5 e 5-*bis*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Le predette amministrazioni possono dichiarare le tolleranze di cui all'articolo 34-*bis*, commi 1-*bis* e 2-*bis*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 mediante il proprio personale deputato allo svolgimento delle ordinarie mansioni tecniche nel settore dell'edilizia. Per le finalità di cui al primo periodo, le amministrazioni pubbliche possono in ogni caso avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche ovvero di soggetti terzi. Le amministrazioni pubbliche interessate dalle disposizioni di cui al presente comma provvedono agli adempimenti ivi previsti nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

3. All'articolo 56-*bis* del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, dopo il comma 7 è inserito il seguente: «7-*bis*. I decreti di cui al comma 7, limitatamente alle annualità pregresse, prevedono che la riduzione delle entrate erariali corrispondente ovvero il recupero siano ripartiti in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti fra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto.».^[1]

4. La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

4-*bis* Le disposizioni dei commi 4, 5, 5-*bis* e 6 dell'articolo 36-*bis* del testo unico

¹ Comma non recepito dall'art. 18 della L.R. n. 27/2024.

di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'articolo 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. La disposizione del primo periodo del presente comma non si applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito.^[2]

Art. 19

Abrogazione di norme

1. È abrogato l'articolo 14 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16.

² Comma non recepito dall'art. 18 della L.R. n. 27/2024.

LA WEBAPP INCLUSA

Contenuti della WebApp

La **WebApp inclusa** gestisce lo **Speciale Testo Unico Edilizia** (a cura di www.lavori-pubblici.it), una banca dati di normativa e giurisprudenza sempre aggiornata che riporta le seguenti utilità:

- Norme nazionali e regionali;
- Giurisprudenza (TAR, Consiglio di Stato, Corte di Cassazione e Corte Costituzionale);
- Contributi Giustizia Amministrativa;
- Documenti ANAC.

Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per gestire documenti PDF e Office.

Attivazione della WebApp

1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

https://www.grafill.it/pass/0486_8.php

- 2) Inserire i codici **[A]** e **[B]** riportati nell'ultima pagina del libro e cliccare **[Continua]**;
- 3) Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su **www.grafill.it**;
- 4) Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- 5) Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- 6) Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- 7) Accedere alla WebApp cliccando sulla copertina del libro acquistato presente nello scaffale **Le mie App**.

EDILIZIA PRIVATA IN SICILIA DOPO IL SALVA CASA



SCARICA SUBITO IL SOFTWARE allegato alla presente pubblicazione: bastano un computer, una connessione ad internet ed i codici **[A]** e **[B]** di seguito riportati. La licenza d'uso del software è disponibile al link <https://grafill.it/licenza>.

ATTENZIONE! Se il volume è stato acquistato in abbinamento alla versione eBook, i codici **[A]** e **[B]** non sono riportati su questa pagina ma sono reperibili nella e-mail che conferma l'acquisto del prodotto e nel profilo utente su **grafill.it**.

DOWNLOAD DEL SOFTWARE E RICHIESTA DELLA PASSWORD DI ATTIVAZIONE

(procedura non necessaria per l'acquisto di volume + eBook)

PROCEDURA ON LINE IN TEMPO REALE

1. Collegarsi all'indirizzo internet:

https://www.grafill.it/pass/0486_8.php

2. Inserire i codici "A" e "B" riportati nello spazio soprastante.

3. Per **utenti registrati su www.grafill.it**: inserire i dati di accesso e cliccare **[Accedi]**, accettare la licenza d'uso e cliccare **[Continua]**.

4. Per **utenti non registrati www.grafill.it**: cliccare su **[Iscriviti]**, compilare il form di registrazione e cliccare **[Iscriviti]**, accettare la licenza d'uso e cliccare **[Continua]**.

PROCEDURA ENTRO 24 ORE LAVORATIVE

Compila la seguente scheda di registrazione e invia una foto oppure una scansione (completa di codici "A" e "B") tramite WhatsApp allo **091 6823069** o tramite e-mail a servizioclienti@grafill.it

Nome* Cognome*

Professione*

Indirizzo C.A.P. Città* Prov.

Tel. / Fax /

E-Mail* Firma*

* Campi obbligatori.

Il trattamento dei dati che La riguardano è svolto nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. n. 196/2003 sulla tutela dei dati personali e nell'ambito della banca dati della GRAFILL S.r.l. Titolare del trattamento è GRAFILL S.r.l. con sede a Palermo, via P. pe di Palagonia n. 87/91. Per il trattamento dei dati, nel precisarLa che è effettuato da nostro personale con la garanzia della massima riservatezza. Le garantiamo che lo stesso è effettuato per consentirci di aggiornarLa sulle novità e sulle iniziative della società. I Suoi dati non saranno diffusi o comunicati a terzi e, comunque, Le confermiamo che potrà chiedere, in qualsiasi momento, la modifica o la cancellazione degli stessi inviando la sua richiesta all'attenzione del servizio clienti. Le comunichiamo, altresì, che potrà avvalersi in qualsiasi momento, del diritto di recesso previsto dall'articolo 7 del D.Lgs. n. 196/2003 e, comunque, se già da ora decide di non ricevere altre comunicazioni, barri la casella riportata a fianco