



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE Pianificazione
TERRITORIALE, autonomie LOCALI e sicurezza

tel + 39 040 377 4119 - 4120
fax + 39 040 377 4110

affari.europpei@regione.fvg.it
I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

DDL “CODICE REGIONALE DELL’EDILIZIA”

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

(Finalità e oggetto)

Articolo 2

(Regolamento di attuazione)

Articolo 3

(Definizioni dei parametri urbanistico-edilizi)

Articolo 4

(Definizioni degli interventi edilizi)

Articolo 5

(Definizione delle destinazioni d'uso degli immobili)

Articolo 6

(Attività edilizia in decadenza dei vincoli o in assenza di pianificazione attuativa)

Articolo 7

(Regolamento edilizio comunale e strumenti urbanistici)

Articolo 8

(Sportello unico per l'edilizia)

Articolo 9

(Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica)

CAPO II

ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

Articolo 10

(Opere pubbliche statali, regionali e provinciali)

Articolo 11

(Opere pubbliche comunali)

Articolo 12

(Attività edilizia dei privati su aree demaniali)

CAPO III

REGIME EDIFICATORIO

Articolo 13

(Norme generali per la valutazione dell’attività edilizia)

Articolo 14

(Determinazione della destinazione d'uso degli immobili)

Articolo 15

(Mutamento di destinazione d'uso degli immobili)

Articolo 16

(Attività edilizia libera)

Articolo 17

(Interventi subordinati a denuncia di inizio attività)

Articolo 18

(Denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire)

Articolo 19

(Interventi subordinati a permesso di costruire)

Articolo 20

(Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali)

CAPO IV

PERMESSO DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E AGIBILITÀ

Articolo 21

(Norme comuni al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività)

Articolo 22

(Presupposti per il rilascio del permesso di costruire)

Articolo 23

(Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire)

Articolo 24

(Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

Articolo 25

(Silenzio-assenso sulla domanda di permesso di costruire)

Articolo 26

(Disciplina della denuncia di inizio attività)

Articolo 27

(Certificato di agibilità)

Articolo 28

(Procedimento di rilascio del certificato di agibilità e dichiarazione di inagibilità)

Articolo 29

(Contributo per il rilascio del permesso di costruire)

Articolo 30

(Esonero e riduzione dal contributo per il rilascio del permesso di costruire)

Articolo 31

(Edilizia convenzionata ed interventi diretti realizzare la prima abitazione)

Articolo 32

(Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza)

CAPO V

DISPOSIZIONI SPECIALI

Articolo 33

(Area di pertinenza urbanistica)

Articolo 34

(Certificato di destinazione urbanistica, attestazioni urbanistico-edilizie e valutazione preventiva)

Articolo 35

(Deroghe generali agli strumenti urbanistici comunali per interventi edilizi)

Articolo 36

(Interventi in zona agricola)

Articolo 37

(Misure per la promozione della bioedilizia, della bioarchitettura e del rendimento energetico nell'edilizia)

Articolo 38

(Disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia)

Articolo 39

(Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone residenziali)

Articolo 40

(Variazioni essenziali)

CAPO VI

VIGILANZA E SANZIONI

Articolo 41

(Misura di tolleranza)

Articolo 42

(Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)

Articolo 43

(Vigilanza su opere disciplinate dall'articolo 10)

Articolo 44

(Responsabilità del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori)

Articolo 45

(Violazioni penali, lottizzazione abusiva e atti di trasferimento di diritti reali)

Articolo 46

(Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)

Articolo 47

(Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità del permesso di costruire)

Articolo 48

(Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)

Articolo 49

(Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici)

Articolo 50

(Permesso di costruire in sanatoria)

Articolo 51

(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e sanatoria)

Articolo 52

(Interventi di attività edilizia libera in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia)

Articolo 53

(Interventi eseguiti in base a permesso annullato)

Articolo 54

(Intervento regionale nella repressione degli abusi edilizi)

Articolo 55

(Ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione)

Articolo 56

(Mancata presentazione della domanda di agibilità)

Articolo 57

(Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione)

CAPO VII

NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 58

(Disposizioni transitorie e di coordinamento con la legge regionale 5/2007)

Articolo 59

(Abrogazioni)

Articolo 60

(Rinvio)

Articolo 61

(Entrata in vigore)

CAPO I

Disposizioni generali

Art. 1

(Finalità e oggetto)

1. La Regione Friuli Venezia Giulia, in attuazione dell'articolo 4, primo comma, n. 12, della legge costituzionale 31 gennaio 1963 n.1 (Statuto speciale della Regione Friuli-Venezia Giulia), disciplina con la presente legge e con il suo regolamento di attuazione la materia dell'attività edilizia, in conformità alla Costituzione e all'ordinamento comunitario, al fine di promuovere:

- a) il miglioramento delle condizioni di sicurezza e del benessere dei cittadini;
- b) la diffusione dell'edilizia sostenibile ed il miglioramento della qualità architettonica attraverso la tutela e valorizzazione del patrimonio storico-culturale e delle caratteristiche ambientali del territorio regionale;
- c) il contenimento dei consumi energetici degli edifici anche attraverso la promozione dell'uso di fonti energetiche rinnovabili e della bioedilizia, nonché la salvaguardia delle risorse naturali;
- d) lo sviluppo economico ed il miglioramento della competitività dei settori interessati;
- e) la semplificazione delle procedure relative agli interventi edilizi, con preferenza per le soluzioni che producono la responsabilizzazione del costruttore, del progettista e del direttore dei lavori, con riduzione dei controlli amministrativi.

2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e le altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare le norme antisismiche, di sicurezza, igienico-sanitarie nonché le disposizioni regionali in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

Art. 2

(Regolamento di attuazione)

1. Il regolamento di attuazione della presente legge è emanato in conformità ai principi generali di cui all'articolo 1 della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 (Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso) e successive modifiche, nonché secondo i criteri di partecipazione, pubblicità e informazione, anche mediante utilizzo di sistemi telematici e informatici, entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, previo parere della competente Commissione consiliare che si esprime entro sessanta giorni dalla data di ricezione della richiesta; decorso tale termine si può prescindere dal parere.

2. Con il regolamento di cui al comma 1 sono emanate le norme di attuazione della presente legge con riferimento a:

a) criteri di calcolo dei parametri urbanistico-edilizi;

b) indicazione dei documenti ed atti di assenso o certificazione necessari all'avvio dei procedimenti relativi agli interventi edilizi;

c) criteri per il calcolo delle somme relative alle sanzioni pecuniarie e per il calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e delle superfici imponibili;

d) individuazione delle categorie di opere pubbliche soggette a comunicazione di conformità;

e) disposizioni applicative in materia di sicurezza nei cantieri ed agibilità degli edifici.

Art. 3

(Definizioni dei parametri urbanistico-edilizi)

1. Ai fini della presente legge, i parametri urbanistici sono:

a) superficie territoriale (St): le aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico comprensive delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con l'esclusione di quelle destinate dagli strumenti urbanistici comunali alla rete principale della viabilità;

b) superficie fondiaria (Sf): la parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici.

c) rapporto di copertura (Rc): il rapporto percentuale fra la superficie coperta (Sc) riferita a tutte le opere edificate o edificabili e la superficie fondiaria (Sf);

d) indice di fabbricabilità territoriale (It): il volume massimo o minimo costruibile sulla superficie territoriale (St);

e) indice di fabbricabilità fondiaria (If): il volume massimo e minimo costruibile sulla superficie fondiaria (Sf);

f) indice capitario (Ic): il rapporto tra il volume medio teoricamente edificabile o edificato e gli abitanti insediati o insediabili (mc/ab.);

g) carico insediativo: l'indicatore dei parametri di affollamento, uso, occupazione del territorio o del patrimonio edilizio da parte di persone fisiche, quali abitanti, turisti, addetti, utenti, o da parte di attività economico-produttive;

h) carico urbanistico: l'indicatore del fabbisogno di attrezzature collettive a disposizione di una determinata quantità di popolazione o di determinate attività economiche, insediate o insediabili all'interno di una porzione di territorio ad esse correlata;

2. Ai fini della presente legge, i parametri edilizi sono:

a) superficie lorda degli edifici (Sl): la superficie data dalla somma di tutte le superfici lorde, calcolate comprendendo l'ingombro di tutte le strutture verticali, interne e di tamponamento dell'edificio, e computate per singolo piano, fuori ed entro terra, dell'edificio stesso;

b) superficie utile (Su): la superficie data dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, e delle superfici accessorie;

c) superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre;

d) superficie coperta (Sc): la superficie, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e delimitate dalle superfici esterne delle pareti e/o strutture perimetrali, aperte o chiuse, comunque dotate di copertura, con l'esclusione di parti aggettanti aperte che non modificano la sagoma;

e) superficie per parcheggi: l'area, destinata autonomamente alla sosta ed allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché di accesso qualora esclusivamente a servizio del parcheggio stesso;

f) volume di un edificio (V): il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio, determinato dalla superficie esterna delle pareti e/o strutture perimetrali, moltiplicato per l'altezza (H). Non si computano nel calcolo i volumi tecnici (VT) e gli altri volumi espressamente esentati dalla legge.

g) volume utile (Vu): il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu);

h) volume tecnico (VT): il volume determinato dalle parti dell'unità immobiliare o dell'edificio quali scale esterne aperte, prosecuzioni di vani scala per accesso alla copertura, vani extracorsa di ascensori, comignoli, strutture orizzontali aggettanti aperte quali sporti di gronda, logge, balconi e simili, cavedi non accessibili, vani per impianti tecnologici. Si considerano volumi tecnici anche i rivestimenti esterni delle murature perimetrali e dei solai per contenimento energetico nei limiti indicati dalla legge;

i) altezza utile (Hu): l'altezza tra pavimento e soffitto;

j) altezza degli edifici (H): la differenza, fra la quota media della linea di intersezione del corpo edificato con il piano di campagna naturale, o con il piano di campagna sistemato come da progetto, e la quota media, misurata all'estradosso, del solaio o della struttura di copertura (inclinata o piana) dell'edificio;

k) piani fuori terra: i piani di un edificio, aventi altezza utile interna non inferiore all'altezza minima prevista dalla legge, che fuoriescono dalla quota media del piano di campagna naturale o del piano di campagna sistemato come da progetto per almeno metà di tale loro altezza;

l) sagoma: la conformazione planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la copertura;

m) elementi costitutivi dell'edificio: fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani;

n) distanza dai confini di proprietà: la distanza minima, in proiezione orizzontale e radiale, della superficie coperta dell'edificio dai confini di proprietà del fondo;

o) distanza tra pareti finestrate: la distanza minima, in proiezione orizzontale e radiale, delle pareti dotate di finestre di edifici e manufatti fronteggianti.

Art. 4

(Definizioni degli interventi edilizi)

1. Ai fini della presente legge, gli interventi aventi rilevanza urbanistica comprendono tutte le opere eseguite su terreno ineditato o sul patrimonio edilizio esistente riconducibili alle seguenti categorie:

a) nuova costruzione, interventi rivolti alla trasformazione edilizia ed infrastrutturale di aree libere attuata con qualsiasi metodo costruttivo. Sono considerati tali, salva diversa disposizione della presente legge:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione permanente su suolo ineditato di manufatti, 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, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività ricettiva-turistica dallo strumento urbanistico comunale;

6) la realizzazione di manufatti pertinenziali di edifici esistenti che le norme tecniche dello strumento urbanistico comunale, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale, paesaggistico e storico-culturale delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali o la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico comunale.

b) ampliamento, interventi rivolti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni e della sagoma delle costruzioni esistenti.

c) ristrutturazione edilizia, interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti. Tali interventi comprendono:

- 1) l'inserimento, la modifica o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio;
- 2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonico, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;
- 3) la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, antincendio, igienico-sanitaria, barriere architettoniche e le disposizioni della presente legge;

d) ristrutturazione urbanistica, interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa;

e) trasformazione territoriale, interventi diretti a produrre effetti sull'equilibrio ambientale pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, volti principalmente:

- 1) allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-pastorali;
- 2) alla realizzazione di serre permanenti, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo, dotate di murature o con coperture o chiusure laterali fisse;
- 3) ad intervenire sui corsi d'acqua e sulle aree boscate e non riconducibili agli interventi di difesa del suolo previsti dalle leggi regionali di settore.

2. Al fine della presente legge gli interventi aventi rilevanza edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno ineditato o sul patrimonio edilizio esistente che non comportano l'alterazione del carico insediativo o del carico urbanistico. Tali interventi sono riconducibili alle seguenti categorie:

a) manutenzione ordinaria, consistenti in:

- 1) riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi e parti non strutturali degli edifici o unità immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che implicino incremento degli standard urbanistici;
- 2) opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti;
- 3) attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio ed al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale delle sue parti nonché tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio e sulle aree di pertinenza espressamente definiti di manutenzione ordinaria dalle leggi di settore;

b) manutenzione straordinaria, consistenti in tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari ed impianti tecnologici, sempre

che non alterino i volumi utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti ;

c) restauro e risanamento conservativo, 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 destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Rientrano in tale categoria gli interventi di conservazione tipologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali. Resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati;

d) attività edilizia libera, l'insieme di opere di tipo manutentivo o di nuova realizzazione espressamente individuate dalla legge e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche nonché le norme in materia di accatastamento o intavolazione.

e) interventi finalizzati all'abbattimento di barriere architettoniche sugli edifici esistenti, rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché tutti gli interventi necessari a garantire l'accessibilità l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al Decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) e successive modifiche e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità.

Art. 5

(Definizione delle destinazioni d'uso degli immobili)

1. Ai fini della dell'applicazione delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dei regolamenti edilizi, le destinazioni d'uso degli immobili sono distinte nelle seguenti categorie:

a) residenziale: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo;

b) artigianale di servizio: superfici di unità immobiliari, adibite alle attività connesse alla cura della persona od alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;

c) alberghiera: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrati da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definiti dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, quali: alberghi, motel, villaggi albergo, residenze turistico-alberghiere, nonché pensioni ed esercizi di affittacamere;

d) ricettivo-complementare: superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche gestite unitariamente e con contratti di tipo periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici ad uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi e villaggi turistici;

e) direzionale: superfici di unità immobiliari, destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, banche, ambulatori medici e laboratori medici o di analisi privati, cliniche private, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; a questa categoria sono assimilate le attività assistenziali e scolastiche non pubbliche quali: strutture socio-assistenziali, asili nido, scuole materne, collegi ed altre scuole;

f) commerciale al dettaglio: superfici di unità immobiliari, destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui al punto c), e tutti gli esercizi commerciali definiti <<al dettaglio>> dalla legislazione di settore;

g) commerciale all'ingrosso: superfici di unità immobiliari, destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;

h) trasporto di persone e merci: superfici di unità immobiliari, adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, relativi alle attività di movimentazione di collettame e persone;

i) artigianale: superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti ad iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o prestazione di servizi, escluso l'artigianato di servizio;

l) industriale: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti ad iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;

m) agricola e residenziale agricola: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nelle successive lettere n), o) e p), nonché ad uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, compresi gli alloggi destinati all'esercizio dell'agriturismo;

n) artigianale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali ed all'assistenza delle macchine agricole;

o) commerciale agricola: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;

p) allevamenti industriali in zona agricola: superfici di unità immobiliari, destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze ed impianti, non connesse con un'azienda avente una la dotazione minima di terreno agricolo prevista dalle leggi di settore, o non definite come allevamenti aziendali dalla competente Autorità;

q) servizi ed attrezzature collettive: le superfici di unità immobiliari o aree destinate ad opere pubbliche.

Art. 6

(Attività edilizia in decadenza dei vincoli o in assenza di pianificazione attuativa)

1. Nelle aree nelle quali le previsioni urbanistiche risultino inefficaci ai sensi di legge, è sempre ammissibile, nel rispetto delle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, la realizzazione:

- a) degli interventi aventi rilevanza edilizia e di ristrutturazione edilizia;
- b) la realizzazione di interventi aventi destinazione d'uso e parametri edilizi compatibili con le previsioni dello strumento urbanistico per le aree contermini, nel rispetto di un indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,1 mc/mq e, per le attività produttive, di un rapporto di copertura pari ad un decimo dell'area di proprietà;

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, entro cinque anni dall'entrata in vigore degli strumenti medesimi, sono ammissibili, nel rispetto delle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a). Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardano globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti.

Art. 7

(Regolamento edilizio comunale e strumenti urbanistici)

1. I Comuni, in conformità alle disposizioni della presente legge e del suo regolamento di attuazione, si dotano di un regolamento edilizio, approvato secondo le modalità previste nei rispettivi statuti comunali, anche adeguando il regolamento edilizio vigente e, se necessario, lo strumento urbanistico.

2. Il regolamento edilizio disciplina, salvi gli ulteriori contenuti prescritti dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla materia edilizia ed igienico-sanitaria, le attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, definendo in particolare:

- a) la composizione, il funzionamento e le competenze della commissione edilizia comunale, qualora istituita dal Comune;
- b) i requisiti tecnico-architettonici delle opere edilizie, qualora non contenuti nello strumento urbanistico generale comunale o in altro strumento di pianificazione, al fine dell'organico inserimento delle opere nel contesto territoriale locale;
- c) le modalità di rilascio dei certificati di destinazione urbanistica nonché documentazione e procedure per le valutazioni e le altre attestazioni previste dalla presente legge;
- d) disposizioni concernenti la bioedilizia, la bioarchitettura, nonché gli interventi per il risparmio energetico, nel rispetto delle leggi in materia.

3. Il regolamento edilizio non può apportare modifiche alla disciplina urbanistica comunale né derogare alle normative ambientali-paesaggistiche, tecnico-architettoniche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

4. Salva diversa disposizione della legge, le definizioni e le disposizioni contenute nella presente legge e nel suo regolamento di attuazione prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali.

Art. 8

(Sportello unico per l'edilizia)

1. I Comuni, singoli o associati, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, possono istituire, lo Sportello Unico per l'edilizia (SUE), con il compito di curare tutti i rapporti fra i privati e le amministrazioni pubbliche tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività.

2. Lo Sportello Unico 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 o certificazione comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dagli Enti competenti in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto 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 relative all'attività edilizia;

c) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggisticoambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

d) ad adottare i provvedimenti sanzionatori previsti dalla legge su espressa richiesta dell'ufficio comunale competente.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, lo Sportello Unico acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente o nei casi in cui non possano essere sostituiti da una autocertificazione ai sensi di legge, i documenti che siano agli atti del Comune interessato o di altri Enti pubblici.

4. Lo Sportello Unico acquisisce, anche mediante conferenza di servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, preordinati alla realizzazione dell'intervento edilizio, individuati dalla legge e dal regolamento di cui all'articolo 2.

5. In deroga a quanto previsto dal comma 1, per l'insediamento delle attività produttive le competenze dello SUE sono attribuite allo Sportello unico per le attività produttive e attività di servizi (SUAP), disciplinato della

legge regionale 12 febbraio 2001 n. 3 (Disposizioni in materia di sportello unico per le attività produttive e semplificazione di procedimenti amministrativi e del corpo legislativo regionale) e successive modifiche.

Art. 9

(Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica)

1. La struttura regionale competente in materia di pianificazione territoriale svolge l'attività di Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica per il monitoraggio degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, nonché per il monitoraggio dell'attività edilizia, dell'uso e del consumo di suolo e per la tutela del paesaggio mediante la raccolta ed elaborazione di dati e informazioni in via telematica.
2. Per lo svolgimento delle attività dell'Osservatorio, la Regione stipula intese con le amministrazioni pubbliche per gestire la raccolta e l'elaborazione dei dati.
3. Gli enti locali forniscono periodicamente tutte le informazioni relative allo svolgimento delle proprie competenze, secondo le modalità individuate con decreto del Presidente del Regione.
4. L'Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica acquisisce in via telematica tutte le comunicazioni previste dalle leggi in materia di abusivismo urbanistico-edilizio. La trasmissione telematica attraverso il sistema informativo messo a disposizione dalla Regione sostituisce ad ogni effetto le comunicazioni cartacee da trasmettere alla Regione, previste dalle altre disposizioni in materia, ivi compresi i rapporti mensili redatti dai Segretari comunali in forza delle disposizioni statali. L'Osservatorio comunica alla struttura regionale competente le informazioni necessarie all'avvio dei procedimenti di competenza.
5. I risultati dell'attività dell'Osservatorio sono pubblicati sul sito web della Regione.

CAPO II

Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Art. 10

(Opere pubbliche statali, regionali e provinciali)

1. E' soggetta esclusivamente alle disposizioni procedurali del presente articolo la realizzazione delle opere pubbliche:
 - a) delle amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, o delle opere di interesse statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti o da concessionari di servizi pubblici;
 - b) dell'amministrazione regionale e delle amministrazioni provinciali, nonché delle opere pubbliche da eseguirsi dai loro formali concessionari.
2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettera a), l'accertamento di conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è eseguito dalle amministrazioni statali competenti d'intesa con l'amministrazione regionale, sentiti gli enti locali nel cui

territorio sono previsti gli interventi, entro centoventi giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione competente. Gli enti locali esprimono il parere entro trenta giorni; scaduto tale termine si prescinde da esso.

3. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettera b), l'accertamento di conformità è eseguito dalla struttura regionale competente, sentiti gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi, entro sessanta giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione competente. Gli enti locali esprimono il parere entro trenta giorni; scaduto tale termine si prescinde da esso.

4. Per le opere di competenza della Regione da realizzarsi mediante ricorso all'istituto della delegazione amministrativa intersoggettiva, la conformità urbanistica è accertata entro trenta giorni dalla richiesta dal Comune o dai Comuni nel cui territorio ricade l'opera da realizzare.

5. Ai fini dell'accertamento di cui ai commi 2, 3 e 4 le opere e gli interventi sono da considerarsi conformi quando risultano compatibili con gli strumenti di pianificazione comunale vigenti e adottati. In sede di accertamento possono essere impartite le opportune prescrizioni esecutive. Nel caso sia indetta conferenza di servizi, o qualora sia convocata la Commissione regionale dei lavori pubblici, l'accertamento della conformità urbanistica può essere eseguito in tali sedi da parte dei soggetti competenti.

6. Qualora l'accertamento di conformità di cui ai commi 2, 3 e 4 dia esito negativo, oppure l'intesa tra lo Stato e la Regione non si perfezioni entro il termine stabilito, il soggetto titolare dell'opera convoca una conferenza di servizi, su iniziativa dell'ente realizzatore. Alla conferenza di servizi partecipano la Regione e, previa deliberazione degli organi rappresentativi, il Comune o i Comuni interessati, nonché le altre amministrazioni dello Stato e gli enti comunque tenuti ad adottare atti di intesa o a rilasciare pareri, autorizzazioni, approvazioni, nulla osta, previsti dalle leggi statali e regionali.

7. La conferenza valuta i progetti definitivi relativi alle opere da realizzare nel rispetto delle disposizioni normative di settore e si esprime sui progetti definitivi entro sessanta giorni dalla convocazione, proponendo, ove occorra, le opportune modifiche senza che ciò comporti la necessità di ulteriori deliberazioni del soggetto proponente.

8. L'approvazione dei progetti, nei casi in cui la decisione sia adottata dalla conferenza di servizi all'unanimità, sostituisce ad ogni effetto gli atti di intesa, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta, ed altri atti di assenso comunque denominati previsti da leggi statali e regionali e, ove necessario, costituisce variante non sostanziale allo strumento urbanistico. In mancanza dell'unanimità, per la realizzazione delle opere di cui al comma 1 lettera a), si procede ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1987, n. 469 (Norme integrative di attuazione dello statuto speciale della Regione Friuli-Venezia Giulia). In mancanza dell'unanimità, per la realizzazione delle opere di cui al comma 1 lettera b), qualora la Giunta regionale ritenga di procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede con decreto del Presidente della Regione su proposta dell'Assessore competente.

9. Gli interventi individuati nel regolamento di attuazione sono soggetti a comunicazione di conformità da trasmettere allo Stato, alla Regione e ai Comuni per quanto di rispettiva competenza a cura del soggetto titolare dell'intervento, prima dell'inizio dei lavori; gli interventi soggetti a comunicazione devono essere conformi agli strumenti di urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, nonché conformi ai regolamenti edilizi comunali vigenti. In caso di non conformità l'opera è soggetta all'accertamento di conformità di cui al presente articolo.

10. La comunicazione di conformità è corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, nonché la conformità ai regolamenti edilizi comunali vigenti, eventualmente supportata da idonei elaborati progettuali esplicativi;
- b) planimetria con localizzazione dell'intervento in scala adeguata;

c) documentazione tecnico-grafica necessaria all'individuazione e alla rappresentazione delle opere.

11. Nei casi in cui non sia possibile iniziare i lavori o ultimarli entro il termine stabilito dal provvedimento di accertamento, il soggetto proponente presenta, entro i termini fissati nel provvedimento, un'istanza finalizzata alla proroga, semprechè il progetto non sia stato modificato e la situazione urbanistica delle aree interessate non sia variata, presentando le opportune dichiarazioni in tal senso

12. L'accertamento di conformità nonché la comunicazione di conformità sostituiscono i titoli abilitativi edilizi per l'esecuzione delle opere previste ed hanno efficacia fino all'atto di collaudo finale o al certificato di regolare esecuzione o sino al termine eventualmente fissato. L'atto di collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione o la comunicazione di fine lavori sono trasmessi ai soggetti che hanno rilasciato l'accertamento di conformità o ricevuto la comunicazione di conformità.

13. Le opere urgenti in vista di un rischio di emergenza e quelle da realizzarsi nel corso dello stato di emergenza possono essere eseguite anche qualora non sussista la conformità urbanistica, previa comunicazione alla Regione e ai Comuni per quanto di rispettiva competenza; in tal caso la documentazione tecnica descrittiva è inviata a lavori ultimati. Per tali opere urgenti non trovano applicazione i commi 2 e 3.

14. Per le opere di cui al presente articolo l'atto di collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione tengono luogo del certificato di agibilità.

15. Gli interventi che costituiscono attività edilizia libera, ai sensi della legge statale o regionale, non necessitano di accertamento di conformità né di alcuna comunicazione, ferme restando le prescrizioni di cui all'articolo 16, commi 3 e 4.

Art. 11

(Opere pubbliche comunali)

1. Per la realizzazione delle opere pubbliche di competenza comunale la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del progetto definitivo sostituisce i titoli abilitativi edilizi previsti dalla legge e costituisce, ove necessario, variante non sostanziale agli strumenti urbanistici comunali.

2. I progetti delle opere pubbliche comunali vanno corredata da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, o nel caso di non conformità, dagli elaborati previsti per la variante allo strumento urbanistico comunale, nonché dall'attestazione dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, igienico-sanitarie, ambientali e paesistiche.

3. Per le opere di cui al presente articolo l'atto di collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione tengono luogo del certificato di agibilità.

Art. 12

(Attività edilizia dei privati su aree demaniali)

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalla presente legge e dal relativo regolamento di attuazione, nonché dalle altre leggi regionali di settore. Qualora la competenza amministrativa sulle medesime aree ricada in capo allo Stato, sarà comunque dovuta l'osservanza delle norme statali in materia.

2. Salvo le opere pubbliche di cui agli articoli 10 e 11, gli interventi edilizi realizzati da privati su aree demaniali destinati ad ospitare attività economiche sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione secondo quanto previsto dal Capo IV della presente legge.

CAPO III

Regime edificatorio

Art. 13

(Norme generali per la valutazione dell'attività edilizia)

1. L'attività edilizia, nell'ambito dell'applicazione del regime edificatorio di cui al presente Capo, è valutata considerando separatamente le sue due componenti:

- a) le trasformazioni fisiche attuate attraverso gli interventi così come definiti dall'articolo 4;
- b) le modifiche di destinazione d'uso, da intendersi come passaggio da una categoria all'altra di quelle elencate all'articolo 5.

2. Ogni attività edilizia, nel caso comprenda entrambe le componenti di cui al comma 1 o diverse categorie di intervento, è assoggettata al regime edificatorio più rigoroso tra quelli previsti, per le singole componenti o categorie di intervento, dal presente Capo.

3. La Commissione edilizia, qualora prevista dal regolamento edilizio comunale, esprime il proprio parere non vincolante sugli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie.

Art. 14

(Determinazione della destinazione d'uso degli immobili)

1. Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dal permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o intavolazione, o in assenza di questi da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio.

2. Ai fini del comma 1, i progetti degli interventi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività contengono la specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che lo compongono secondo la classificazione dell'articolo 5. Tale specificazione è effettuata in relazione alle caratteristiche

costruttive e alla dotazione di servizi degli edifici o di quelli ottenibili attraverso interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 15

(Mutamento di destinazione d'uso degli immobili)

1. Si ha mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare, passando da una categoria all'altra tra quelle elencate dall'articolo 5, per più del 25 per cento della superficie utile dell'unità stessa.

2. Si ha parimenti mutamento di destinazione d'uso anche quando i limiti di cui al comma 1 vengono superati attraverso più interventi successivi, siano essi assoggettati o meno a permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

3. La modifica senza opere della destinazione d'uso degli immobili in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale deve essere preventivamente comunicata al Comune, assieme alla corresponsione del conguaglio del contributo di costruzione se dovuto, ove espressamente previsto dallo strumento urbanistico o dal regolamento edilizio comunale o dalla delibera comunale di cui all'articolo 29, comma 7. In tali casi il Comune può richiedere l'asseverazione da parte di un professionista abilitato per quanto riguarda la sicurezza sismica, l'idoneità statica ed igienico sanitaria. La mancata presentazione dell'asseverazione entro il termine assegnato dal Comune comporta l'avvio del procedimento per la verifica dell'agibilità per la nuova destinazione, ai sensi dell'articolo 28.

4. Sono assoggettati altresì al pagamento del conguaglio del contributo di costruzione gli interventi che comportino il mutamento di destinazione d'uso degli immobili in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale, comunque destinati e localizzati, che avvenga entro i dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, compreso quello conseguente al cambiamento di condizioni soggettive dei titolari di costruzioni residenziali in zona agricola, nel caso di passaggio del titolo reale di godimento che non si verifichi a seguito di successione.

5. Il conguaglio previsto dai commi 4 e 5, il cui pagamento è richiesto solo nel caso in cui la nuova destinazione comporti una maggiore incidenza di oneri, corrisponde alla differenza fra gli importi dovuti per le due destinazioni, entrambi calcolati sulla base di quanto previsto per le nuove costruzioni ai sensi della normativa vigente.

6. Ai fini urbanistici l'attività di albergo diffuso non comporta modifica della destinazione d'uso in atto degli immobili utilizzati.

Art. 16

(Attività edilizia libera)

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d), non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo le seguenti attività di rilevanza edilizia:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;

- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) opere di bonifica, movimentazione e sistemazione del terreno strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, nonché le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento di tali attività con esclusione degli interventi che comportano trasformazione di aree boscate;
- e) i depositi temporanei di merci o di materiali a cielo aperto, ad esclusione dei rifiuti, nonché il deposito o esposizione permanente di materiali o di merci a cielo aperto, realizzati all'interno delle zone destinate ad attività produttive previste dallo strumento urbanistico comunale;
- f) le opere caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale, dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, nonché tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi edilizi;
- g) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili attuati senza esecuzione di opere edilizie in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale;
- h) opere di scavo e reinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e reinterro;
- i) realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che non comportano volumetria, destinati ad arredi da giardino e terrazzo, barbecue e tettoie, nonché le opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che comportino un'occupazione complessiva massima di 20 metri quadrati;
- j) realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportano volumetria, bussole, verande e depositi attrezzi e simili, nei limiti del 10 per cento del volume utile dell'edificio o unità immobiliare esistenti se a destinazione residenziale o nei limiti del 5 per cento della superficie utile dell'edificio o unità immobiliare esistenti se ad uso diverso dalla residenza;
- k) interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti nei limiti indicati dalle leggi di settore;
- l) installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso;
- m) installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, purché non ricadenti in zona A e B0 o zone, sottozone o singoli edifici ad esse equiparate, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati;
- n) installazione di serbatoi interrati di GPL, fino alla capacità di 13 metri cubi, nonché la realizzazione di impianti tecnologici e di climatizzazione pertinenziali ad edifici o unità immobiliari, nel rispetto dei criteri e limiti stabiliti dalle leggi di settore;
- o) realizzazione di elementi di arredo urbano che non comportano volumetria;
- p) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate a chiusura di fondi privati che non interessino la fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico;
- q) collocamento, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili;
- r) le strutture ricettive turistiche all'aria aperta e gli allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione delle strutture turistiche, purché espressamente ammesse dallo strumento urbanistico comunale e nel rispetto dei requisiti previsti della legge regionale in materia di turismo e dei seguenti requisiti:
 - 1) conservino i meccanismi di rotazione in funzione;

- 2) non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;
- 3) gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento.
- s) gli appostamenti per l'attività venatoria nei limiti dimensionali e tipologici disciplinati dalla legge regionale di settore;
- t) la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi.

2. Gli interventi previsti dal presente articolo non possono essere vietati dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali, fatta eccezione per le zone A e B0 o altre zone, sottozona o singoli edifici ad esse equiparate, dotate di specifiche norme tipologico-architettoniche incompatibili con gli interventi medesimi.

3. Il Comune può prevedere nello strumento urbanistico o nel regolamento edilizio specifiche disposizioni su materiali e caratteristiche architettoniche ed in materia di distanze nel rispetto del Codice civile. In ogni caso gli interventi previsti dal presente articolo, purché complessivamente eseguiti nei limiti massimi indicati, non concorrono al calcolo della superficie utile e della volumetria utile edificabile sull'area oggetto di intervento.

4. All'attività edilizia libera prevista dal presente articolo non consegue alcuna attività di riscontro o certificativa da parte del Comune. In ogni caso la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalla legge in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d).

Art. 17

(Interventi subordinati a denuncia di inizio attività)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività (DIA) gli interventi non assoggettati a permesso di costruire né riconducibili ad attività edilizia libera, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi ed alle altre norme aventi incidenza sull'attività edilizia, tra i quali:

- a) la realizzazione di chioschi per la vendita, somministrazione, lavorazione di beni di consumo, di manufatti per l'esercizio di servizi pubblici e per le connesse opere di arredo urbano, nonché la collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici;
- b) la collocazione di cartelli o affissi pubblicitari e di segnali indicatori che interessino la viabilità pubblica o aperta al pubblico e le relative fasce di rispetto;
- c) la realizzazione di pertinenze di edifici esistenti non realizzabili ai sensi dell'articolo 16 e che comportano un aumento fino al 20 per cento del volume utile dell'edificio o unità immobiliare esistenti se a destinazione residenziale o del 20 per cento della superficie utile dell'edificio o unità immobiliare esistenti se ad uso diverso dalla residenza;
- d) gli interventi su edifici esistenti volti alla realizzazione di abbaini, terrazzi a vasca e poggioli aggettanti, fino alla larghezza massima di metri lineari 1,60, di balconi, rampe scale aperte, cornicioni o sporti di linea, canne fumarie e torrette da camino.
- e) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti che alterino la sagoma dell'edificio;
- f) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate che interessino la fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico;

- g) gli scavi per la posa di nuove condotte sotterranee lungo la viabilità pubblica esistente, nonché la realizzazione di infrastrutture a rete e impianti finalizzati alla distribuzione locale di servizi di interesse pubblico;
- h) la realizzazione di cappelle, edicole, monumenti e opere cimiteriali non realizzabili in attività edilizia libera;
- i) le opere sportive che non comportano volumetria;
- j) parcheggi di pertinenza dell'unità immobiliare, interrati o seminterrati, realizzati nell'area di pertinenza urbanistica della stessa o in altra area avente la stessa destinazione di zona, purchè la distanza non superi il raggio di 500 metri; il Comune può autorizzare una distanza maggiore non superiore a 1000 metri nei casi in cui non è possibile rispettare il predetto limite. Il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- k) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- l) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- m) gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti anche la completa demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria, sagoma e sedime.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire o le varianti alla denuncia di inizio attività che:

- a) non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
- b) non modificano la destinazione d'uso e la categoria d'intervento edilizio;
- c) non alterano la sagoma dell'edificio;
- d) non recano comunque pregiudizio alla statica dell'immobile ed alla sicurezza sismica;
- e) non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le denunce di inizio attività in variante di cui al comma 2 costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire o della denuncia di inizio attività dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. In tali casi non trova applicazione il termine di trenta giorni previsto dal comma 1 dell'articolo 26, costituendo variante di mero aggiornamento progettuale dell'intervento principale.

4. La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalla legge in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

Art. 18

(Denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire)

1. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 19, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione qualora ammessi dallo strumento urbanistico comunale recante precise disposizioni plano-volumetriche e non ricadenti in zone assoggettate a piano attuativo;
- c) gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o trasformazione territoriale qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, 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;

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 29, se dovuto.

Art. 19

(Interventi subordinati a permesso di costruire)

1. Gli interventi aventi rilevanza urbanistica definiti nell'articolo 4, sono subordinati a permesso di costruire secondo quanto previsto dal presente articolo:

- a) gli interventi di nuova costruzione non realizzabili in denuncia di inizio attività o in attività edilizia libera;
- b) gli interventi di ampliamento e la realizzazione di pertinenze che comportano un aumento superiore al 20 per cento della volumetria utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistente;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma e del sedime, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone A e B0 o altre zone, sottozone o singoli edifici ad esse equiparate, comportano mutamenti della destinazione d'uso.
- d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- e) gli interventi di trasformazione territoriale.

2. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi realizzabili in denuncia di inizio attività, previo versamento del contributo di costruzione se dovuto ai sensi dell'articolo 29, e dei diritti di istruttoria stabiliti dal Comune. In tali casi la violazione della disciplina urbanistico-edilizia è soggetta all'applicazione delle sanzioni previste per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività.

Art. 20

(Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali)

1. Il Comune può autorizzare a titolo precario interventi edilizi, ancorché difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati o adottati, qualora siano destinati al soddisfacimento di documentate esigenze di carattere improrogabile e transitorio, non altrimenti realizzabili. L'autorizzazione in precario non sostituisce le altre autorizzazioni previste dalla legge e viene rilasciata secondo le procedure e le modalità previste nel regolamento edilizio comunale.

2. L'autorizzazione di cui al comma 1 indica espressamente il periodo di validità dell'atto nel massimo di un anno, prorogabile, per comprovati motivi, fino a tre anni complessivi dalla data del rilascio. Il termine di validità delle autorizzazioni a titolo precario relative ad opere necessarie per la continuazione dell'esercizio di pubbliche funzioni o servizi corrisponde al periodo necessario alla realizzazione od al recupero delle opere pubbliche a ciò destinate.

3. L'autorizzazione a titolo precario può essere motivatamente revocata senza indennizzo, prima della scadenza del termine finale di validità, per motivi di pubblico interesse.

4. Nel caso in cui alla scadenza dell'atto, ovvero nel caso di revoca del medesimo, il titolare dell'autorizzazione non provveda alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi, l'opera è demolita e lo stato dei luoghi è ripristinato con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso.

5. La demolizione dell'opera ed il ripristino dello stato dei luoghi di cui al comma 4 non trovano applicazione nel caso in cui il Consiglio comunale dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con gli strumenti di pianificazione regionale o con rilevanti interessi urbanistici, ambientali e paesaggistici.

CAPO IV

Permesso di costruire, denuncia di inizio attività e agibilità

Art. 21

(Norme comuni al permesso di costruire e alla denuncia di inizio attività)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività sono presentate dal proprietario dell'immobile o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere presentate.

2. Si considerano tra gli aventi titolo ai sensi del comma 1, oltre il proprietario:

- a) il titolare di diritti di superficie, usufrutto, uso e abitazione e di altri diritti reali;
- b) l'affittuario di fondo rustico;
- c) il concessionario di beni demaniali nei limiti dell'atto di concessione;
- d) il titolare di diritti edificatori riconosciuti in un contratto od in altro atto giuridico riconosciuto dalla legge.
- e) il destinatario di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa aventi ad oggetto l'intervento;

3. I soggetti individuati nei commi 1 e 2 possono eseguire gli interventi realizzabili in attività edilizia libera previsti dall'articolo 16.

4. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili oggetto di intervento né comportano limitazione dei diritti dei terzi.

5. Il permesso di costruire rilasciato e la denuncia di inizio attività decorso il termine di cui al comma 1 dell'articolo 26, sono irrevocabili e comportano, secondo quanto previsto dalla presente legge, la corresponsione del contributo di costruzione.

6. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività sono obbligati a comunicare al Comune l'effettivo inizio dei lavori ai fini delle verifiche previste dalle leggi aventi incidenza sull'attività edilizia, in particolare in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, secondo le modalità individuate nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

Art. 22

(Presupposti per il rilascio del permesso di costruire)

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Sindaco o dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, in relazione alle competenze individuate dallo Statuto comunale, 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 periodo di validità del permesso medesimo, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione richieste dal Comune 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 due anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.
4. La sospensione di cui al comma 3 non opera per gli interventi di rilevanza edilizia di cui all'articolo 4, comma 2, nonché per gli interventi di pubblica utilità ed interesse pubblico così definiti dalla legge.

Art. 23

(Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire)

1. Nel permesso di costruire è sempre indicato il termine di ultimazione dei lavori, che decorre dalla data del ritiro del titolo.
2. Il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di ritiro del titolo. Il termine è prorogato previa presentazione di istanza motivata anteriormente alla scadenza del termine medesimo. L'atto di proroga indica il nuovo termine di fine lavori.
3. Per gli interventi che comportano la nuova costruzione o la ristrutturazione di edifici residenziali o nei casi di interventi complessi che interessino una pluralità di edifici, il termine di ultimazione dei lavori di cui al comma 2 non può superare i sei anni.
4. Decorso il termine per l'ultimazione dei lavori, senza presentazione al Comune dell'istanza di proroga, il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita. In tali casi non sussiste l'obbligo del Comune di adottare un provvedimento espresso dichiarativo della decadenza.
5. Il permesso di costruire decade ai sensi del comma 3 anche in caso di:
 - a) omesso ritiro decorso un anno dalla pubblicazione nell'albo pretorio dell'avviso di avvenuto rilascio;
 - b) entrata in vigore di contrastanti previsioni degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi comunali, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio; in tali casi non trova applicazione la proroga del termine di cui al comma 2.
6. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso di costruire per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività o che costituiscano attività edilizia libera. In tali casi si procede

altresì, ove dovuto, al ricalcolo del contributo di costruzione ed è comunque possibile, ove ne ricorrano i requisiti, richiedere il rilascio del certificato di agibilità parziale

Art. 24

(Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, va presentata al Comune corredata da:

- a) attestazione concernente il titolo di legittimazione del richiedente, individuato ai sensi dell'articolo 21;
- b) elaborati progettuali indicati nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2;
- c) autocertificazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

2. Il Comune 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 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche. 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, acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché gli altri pareri richiesti dalle leggi di settore, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione dell'intervento richiesto.

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 entro il termine indicato dal responsabile del procedimento. 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, 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.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legge regionale 7/2000 e successive modifiche.

7. Il provvedimento finale, che il Comune provvede a notificare all'interessato, è adottato dal Sindaco o dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale ai sensi dell'art. 22, comma 1, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6.

8. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio e comunicazione al richiedente. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

9. Il termine per il rilascio del permesso di costruire nei casi previsti dall'articolo 19, comma 2, è di centoventi giorni dalla data di presentazione della relativa domanda.

10. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo trova applicazione l'articolo 25.

Art. 25

(Silenzio-assenso sulla domanda di permesso di costruire)

1. Il silenzio-assenso disciplinato dal presente articolo trova applicazione esclusivamente per gli interventi da attuare su aree edificabili direttamente o aree dotate di strumento urbanistico attuativo approvato anteriormente alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire. Negli altri casi, decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo di cui all'articolo 24, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

2. La domanda di permesso di costruire corredata dalla completa documentazione prevista ai sensi della presente legge si intende accolta quando, decorsi i termini previsti dall'articolo 24, l'interessato comunica al Comune la maturazione del silenzio-assenso sulla domanda presentata, previa corresponsione del contributo di costruzione ove dovuto, calcolato in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

3. Alla comunicazione di cui al comma 2 è allegata la dichiarazione dell'interessato, asseverata dal progettista, attestante la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati e del regolamento edilizio. Tale comunicazione è soggetta alle medesime forme di pubblicità stabilite per il permesso di costruire.

4. Entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 2, il Comune notifica agli interessati gli elementi progettuali o esecutivi che risultino in contrasto con la normativa urbanistica, assegnando un termine, non inferiore a trenta e non superiore a sessanta giorni, per provvedere alle necessarie modifiche degli elaborati progettuali. Nello stesso termine richiede l'eventuale integrazione documentale, ai sensi dell'articolo 24 comma 5.

5. Decorso il termine assegnato ai sensi del comma 4, senza che gli interessati abbiano presentato la documentazione integrativa avente i contenuti richiesti dal Comune, ovvero il progetto non risulti assentibile in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e con il regolamento edilizio, il Comune emette formale provvedimento di rigetto. In tali casi non trova applicazione la comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza prevista dall'articolo 10 bis della legge 241/1990, e successive modificazioni.

6. Al fine di comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla realizzazione degli interventi, assentiti ai sensi del presente articolo, tiene luogo del permesso di costruire una copia della comunicazione presentata al Comune ai sensi del comma 2, nonché una copia degli atti di cui ai commi 3 e 4.

7. Per gli interventi che comportano la nuova costruzione o la ristrutturazione di edifici residenziali i termini indicati dal comma 4 sono ridotti della metà.

Articolo 26

(Disciplina della denuncia di inizio attività)

1. Il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 presenta al Comune, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, la denuncia di inizio attività per gli interventi previsti dall'articolo 17, accompagnata da:

- a) una dettagliata relazione a firma di un progettista 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 leggi di settore aventi incidenza sullo specifico intervento, con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche;
- b) il versamento del contributo di costruzione se dovuto ai sensi dell'articolo 29;
- c) l'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori e del direttore dei lavori, salvo i casi di esecuzione diretta a cura del denunciante ai sensi del comma 10.

2. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni, a decorrere dalla data di presentazione della denuncia. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia, salvo la stessa non rientri negli interventi realizzabili in attività edilizia libera. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale può convocare una conferenza di servizi ai sensi della legge regionale 7/2000 e successive modifiche, qualora la denuncia di inizio attività sia conforme agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio comunale, in caso contrario si procede ai sensi del comma 7. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza ed in caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il responsabile del procedimento, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività:

- a) accerta che l'intervento rientri nei casi previsti dall'articolo 17;
- b) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
- c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione in relazione all'intervento, se dovuto ai sensi dell'articolo 29.

7. Il responsabile del procedimento, ove entro il termine indicato al comma 6 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

8. Il responsabile del procedimento, qualora non debba provvedere ai sensi del comma 7, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.

9. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato al Comune, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

10. Il soggetto che presenta la denuncia di inizio attività, può eseguire direttamente gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività individuati nell'articolo 17, senza affidamento dei lavori ad imprese, quando gli interventi non rilevano ai fini della normativa di sicurezza, antisismiche ed antincendio, o non insistono sulla viabilità pubblica o aperta al pubblico, su immobili pubblici o privati aperti al pubblico, ovvero in tutti i casi in cui dichiarati di possedere i requisiti tecnico-professionali richiesti dalle leggi applicabili allo specifico intervento.

Art. 27 (Certificato di agibilità)

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e unità immobiliari o di loro parti, e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone il regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Comune con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni;
- b) ristrutturazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1, individuati nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto.

Art. 28 (Procedimento di rilascio del certificato di agibilità e dichiarazione di inagibilità)

1. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori, il soggetto indicato nell'articolo 27, comma 3, è tenuto a presentare al Comune la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata dalla documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2, asseverata dal direttore dei lavori.
2. Il Comune comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 241/1990 e successive modifiche.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il responsabile del procedimento, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'Azienda per i servizi sanitari. In caso di autocertificazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
5. I termini di cui ai comma 3 e 4 possono essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie) e successive modifiche.

Art. 29

(Contributo per il rilascio del permesso di costruire)

1. 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 e nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2. Sono fatti salvi i casi di esonero e riduzione previsti dall'articolo 30.
2. A scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, il richiedente del permesso di costruire può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione richieste dal Comune, nel rispetto della legge in materia di contratti pubblici, o costituire diritti perpetui di uso pubblico su aree, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune. Le opere realizzate o i diritti perpetui di uso pubblico sulle aree interessate sono acquisiti al patrimonio indisponibile del Comune.

3. 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, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

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.

5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il valore unitario da porre a base del calcolo per la determinazione del costo di costruzione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio comunale con riferimento alle tabelle parametriche approvate ai sensi dell'articolo 2, definite per classi di Comuni in relazione a:

- a) alla dimensione e alla fascia demografica dei Comuni;
- b) alle caratteristiche territoriali dei Comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste dagli strumenti di pianificazione comunale;
- d) agli standard o rapporti fra gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggio e quelli destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, da osservarsi nella redazione dei piani urbanistici comunali per le zone omogenee in attuazione delle norme regionali.

6. La deliberazione del Consiglio comunale prevista dal comma 5 può determinare altresì la misura percentuale della compensazione fra oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e fra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per gli interventi previsti dal comma 2.

7. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle tabelle parametriche regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Fino all'emanazione delle tabelle parametriche regionali o all'aggiornamento delle medesime, rimane in vigore il contributo per il rilascio del permesso di costruire calcolato in base alle norme vigenti, aggiornato secondo indici ISTAT.

8. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per gli interventi previsti:

- a) dall'articolo 15, commi 3, 4 e 5;
- b) dall'articolo 17, comma 1, lettere a), c), e m);
- c) dall'articolo 18.

Art. 30

(Esonero e riduzione dal contributo per il rilascio del permesso di costruire)

1. Il contributo previsto dall'articolo 29 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 a titolo professionale, ai sensi della legge di settore;
- b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali;
- c) per gli ampliamenti di edifici residenziali in misura complessiva non superiore al 20 per cento della superficie imponibile esistente all'atto del primo ampliamento medesimo;
- d) per gli ampliamenti di edifici finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche;

e) 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 e di specifiche convenzioni per l'uso;

f) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, diretti alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

h) per le modifiche di destinazione d'uso in residenziali nelle zone omogenee A e B;

i) per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, necessari al raggiungimento dei limiti minimi previsti dalle leggi di settore;

2. Il Consiglio comunale può deliberare la riduzione fino ad un massimo del 50 per cento, limitatamente agli oneri relativi alle sole opere di urbanizzazione secondaria per costruzioni residenziali nei Comuni di montagna, con popolazione residente inferiore ai 2.500 abitanti risultante dall'ultimo censimento, che abbiano registrato un saldo demografico negativo al termine del quinquennio precedente;

3. Il Consiglio comunale può deliberare la riduzione fino ad un massimo del 50 per cento, limitatamente al contributo relativo al costo di costruzione per le destinazioni d'uso residenziale, artigianale di servizio, alberghiera e direzionale, nel caso in cui i progetti sottoposti a titolo abilitativo edilizio, oltre a rispondere alle norme in materia di contenimento del consumo energetico, prevedano l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili che assicurino il documentato soddisfacimento del fabbisogno termico complessivo previsto dalla legge di settore.

4. Il Consiglio comunale può stabilire, per gli interventi di bioedilizia, bioarchitettura e risparmio energetico, una riduzione del contributo di costruzione, ove dovuto, in misura non inferiore al 5 per cento dell'importo.

5. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone residenziali previsti dall'articolo 39 sono assoggettati al contributo previsto dall'articolo 29 ridotto del 50 per cento.

Art. 31

(Edilizia convenzionata ed interventi diretti a realizzare la prima abitazione)

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, non è previsto il pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione, qualora il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 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 12 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6 (Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica)

2. 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.

3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 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.

4. Il comma 1 si applica anche nel caso in cui il titolo abilitativo riguardi opere dirette a realizzare da parte dei soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21 la propria prima abitazione le cui caratteristiche siano non di lusso ai sensi delle leggi di settore.

5. Ai fini del comma 4, la convenzione di cui al comma 1 prevede l'apposizione del vincolo di destinazione d'uso dell'immobile per un periodo di almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori. In caso di inottemperanza, l'interessato decade dal beneficio previsto, ed il Comune è tenuto a recuperare la differenza maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso legale.

6. Le convenzioni e gli atti previsti dal presente articolo sono trascritti a norma e per gli effetti dagli articoli 2643 e seguenti del codice civile, a cura del Comune ed a spesa del concessionario.

7. L'esenzione di cui al comma 1 trova applicazione anche nei casi di interventi in corso di realizzazione. In tali casi il Comune, successivamente alla stipula della convenzione prevista dal comma 1 provvede alla restituzione del contributo relativo al costo di costruzione già versato.

Art. 32

(Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza)

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, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche di cui all'articolo 29, 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 29, 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 di cui all'articolo 30, comma 1 lettera a), venga comunque 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.

4. Sono esclusi dall'applicazione del contributo di costruzione previsto dall'articolo 29 le costruzioni od impianti industriali posti nell'ambito degli agglomerati industriali di interesse regionale, così come recepiti dagli strumenti urbanistici comunali in attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione regionale, nonché le costruzioni o gli impianti posti nelle zone industriali di interesse comunale, dotate di piani per insediamenti produttivi ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata) e successive modifiche.

CAPO V
Disposizioni speciali

Art. 33
(Area di pertinenza urbanistica)

1. L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.
2. Al fine di cui al comma 1 può essere vincolata un'area adiacente all'area interessata dalla costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea, anche in proprietà di soggetto diverso dal proprietario dell'area interessata dalla costruzione. In quest'ultimo caso il vincolo è oggetto di atto d'obbligo, da trascriversi nei registri immobiliari e al tavolare a cura del richiedente.
3. L'entrata in vigore di normativa urbanistica, che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto.
4. Ai sensi del presente articolo, può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insidenza della costruzione, purchè funzionalmente contigua e avente la medesima classificazione quale zona omogenea, anche se sita nel territorio di un Comune diverso, solo nei casi di interventi in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi.
5. Il regolamento edilizio comunale disciplina le procedure di competenza comunale relative alle attività di cui al presente articolo.

Art. 34
(Certificato di destinazione urbanistica, attestazioni urbanistico-edilizie e valutazione preventiva)

1. Per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti chiunque ha diritto di ottenere dal Comune, entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
2. In caso di mancato rilascio del certificato di destinazione urbanistica nel termine previsto al comma 1, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condidenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
3. Il regolamento edilizio comunale può prevedere la facoltà, in capo ai soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21, di richiedere una certificazione urbanistica-edilizia in cui siano indicate, per singola area o edificio di proprietà, tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché i vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici, riguardanti l'area e gli edifici interessati.

4. Il regolamento edilizio comunale può prevedere la facoltà, in capo ai soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21, di richiedere una valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento o sulla residua potenzialità edificatoria per singola area di proprietà, anche con riferimento ad eventuali vincoli di pertinenza urbanistica, corredata da idonea documentazione sottoscritta da un tecnico abilitato alla progettazione.

5. I certificati e le valutazioni di cui ai commi 3 e 4, ove previsti dal regolamento edilizio comunale, conservano validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni delle leggi, degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti. In tal caso, il Comune notifica agli interessati l'adozione di varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi.

6. Il rilascio dei certificati e delle valutazioni di cui al presente articolo è a titolo oneroso, secondo quanto stabilito dal Comune.

7. Gli interessati all'ottenimento di agevolazioni contributive o fiscali possono chiedere al Comune la classificazione degli interventi edilizi assoggettati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, secondo le categorie previste dalle leggi statali.

Art. 35

(Deroghe generali agli strumenti urbanistici comunali per interventi edilizi)

1. In deroga agli indici urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali possono essere consentiti, previa deliberazione del Consiglio comunale, gli interventi di rilevanza edilizia su edifici pubblici o di interesse pubblico da chiunque realizzati.

2. Ferme restando le previsioni più estensive degli strumenti urbanistici comunali, il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, può comunque essere interessato da interventi di rilevanza edilizia definiti dall'articolo 4, comma 2, nel rispetto della legge.

3. Previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti situati nella fascia di rispetto della viabilità, esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionali, nel limite massimo complessivo di 150 metri cubi, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante degli edifici rispetto all'asse viario. Tale limite può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi, purché la loro somma non superi il limite medesimo.

4. Gli interventi di ampliamento di edifici o unità immobiliari destinati a residenza possono essere realizzati, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi, in deroga alle distanze, superfici e volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali, fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici o di protezione del nastro stradale contenute negli strumenti urbanistici comunali e il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile, a condizione che siano finalizzati:

- a) al miglioramento della qualità architettonica secondo le previsioni degli strumenti urbanistici comunali;
- b) al miglioramento della qualità energetica secondo le leggi di settore.

5. Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, ancorchè necessitino di limitate modifiche volumetriche agli edifici così come definite dall'articolo 37, comma 3, possono essere realizzati in deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

6. Gli interventi previsti dal presente articolo non possono derogare in ogni caso alle prescrizioni in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche e paesaggio.

Art. 36

(Interventi in zona agricola)

1. L'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza agricola in zona agricola, ove ammessi dallo strumento urbanistico vigente e nel rispetto degli indici e parametri ivi indicati, possono comportare la realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale, anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, purché:

- a) l'unità immobiliare realizzata sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo professionale o del coltivatore diretto proprietario dell'edificio ampliato o ristrutturato;
- b) il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 si obblighi, mediante convenzione con il Comune, ad istituire un vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso, da trascrivere nei registri immobiliari o da annotare sul libro fondiario a cura del richiedente, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

2. Per gli interventi realizzati ai sensi del comma 1 in deroga al requisito della connessione funzionale e comportanti il cambio di destinazione d'uso in residenziale, non si applica l'esonero contributivo previsto dall'articolo 30, comma 1, lett. a).

3. Possono essere ammessi interventi di **ristrutturazione edilizia** e interventi di rilevanza edilizia degli edifici rustici annessi alle residenze agricole con modifica di destinazione d'uso degli stessi in residenza agricola purché conservino il requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale.

4. Nelle zone agricole, come individuate dagli strumenti urbanistici generali comunali, è ammessa la realizzazione, anche in deroga agli indici e ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi:

- a) di tettoie finalizzate alla copertura di concimaie e vasche per la raccolta di liquami annesse alle strutture produttive aziendali;
- b) interventi di adeguamento delle strutture di stoccaggio degli effluenti di allevamento in applicazione della direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, (Direttiva del Consiglio relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole) e dell'articolo 112 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni

5. In caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, trovano applicazione le sanzioni previste dal Capo VI.

Art. 37

(Misure per la promozione della bioedilizia, della bioarchitettura e del rendimento energetico nell'edilizia)

1. Gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico disciplinati dal presente articolo e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche possono essere realizzati anche in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.
2. Copia semplice dell'attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002, relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modifiche e alla legge regionale 18 agosto 2005, n. 23 (Disposizioni in materia di edilizia sostenibile) e successive modifiche, è depositata presso il Comune competente a cura del costruttore o del proprietario dell'immobile all'atto della richiesta di agibilità dell'immobile. Le modalità di raccolta ed elaborazione dei dati e di monitoraggio dei livelli prestazionali energetici degli edifici sono stabilite ai sensi dell'articolo 9.
3. Per limitate modifiche volumetriche finalizzate al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico si intendono gli interventi su edifici esistenti, che comportano la realizzazione di maggiore spessore delle murature esterne entro i trentacinque centimetri, siano esse tamponature o muri portanti, o la realizzazione di maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura entro i trentacinque centimetri. Tali interventi, qualora suscettibili di ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei coefficienti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 192/2005 e successive modifiche, non sono computati nel calcolo dei volumi e delle superfici e possono essere realizzati in deroga alle distanze e alle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.
4. Sono interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico su nuovi edifici quelli che determinano la realizzazione di:
 - a) maggiore spessore delle murature esterne oltre i trenta centimetri, fino a un massimo di ulteriori trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti;
 - b) maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura oltre i trenta centimetri, fino ad un massimo di ulteriori trenta centimetri;
 - c) serre solari, funzionalmente collegate all'edificio principale, che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate;
 - d) volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi.
5. Gli interventi di cui al comma 4 possono essere realizzati, entro i limiti ivi previsti, anche in deroga alle distanze minime e alle altezze massime previste dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale, fermo restando il rispetto delle distanze minime di protezione del nastro stradale e delle distanze minime previste dal codice civile, qualora comportino una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 192/2005 e successive modifiche.

6. Gli interventi di cui al presente articolo non si computano nel calcolo della volumetria e della superficie, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione.

7. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia di elementi costitutivi e decorativi di pregio storico, artistico e architettonico, nonché di allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

8. Le disposizioni del presente articolo non possono derogare in ogni caso alle prescrizioni in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche e paesaggio.

Art. 38

(Disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, con demolizione totale o parziale, possono comportare modifiche della sagoma e di collocazione dell'area di sedime, oltre nei casi di adeguamento alla normativa antisismica ed igienico-sanitaria, anche nei seguenti casi:

a) per esigenze di arretramento del profilo di facciata nel rispetto delle eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali in materia di allineamento degli edifici e fasce di rispetto del nastro stradale;

b) **sostituzione di singoli edifici esistenti non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali individuate dagli strumenti urbanistici comunali.**

2. Negli interventi di cui al comma 1 possono essere mantenute le distanze tra edifici preesistenti anche se inferiori alla distanza minima prevista dagli strumenti urbanistici comunali.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere attuati contestualmente ad interventi di ampliamento all'esterno della sagoma e sedime esistenti. In tali casi, le prescrizioni previste per le nuove costruzioni dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati si applicano esclusivamente alle parti dell'immobile oggetto di effettivo incremento dimensionale relativamente al sedime, alla sagoma, al volume e all'altezza. Tali interventi non possono comunque derogare agli indici e parametri massimi previsti dagli strumenti urbanistici per l'area oggetto di intervento.

Art. 39

(Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone residenziali)

1. Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza ubicati nelle zone omogenee A e B0 o zone, sottozone o singoli edifici ad esse equiparate, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, è ammesso **senza modifiche alla sagoma** anche in deroga ai limiti e parametri degli strumenti urbanistici vigenti e della legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi), e successive modifiche, se contestuale ad interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo dell'edificio o di parte dello stesso.

2. Al di fuori delle zone omogenee A e B0 o zone, sottozone o singoli edifici ad esse equiparate, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, gli interventi di recupero previsti al comma 1 sono ammessi in deroga agli indici e parametri urbanistici anche se prevedono innalzamento della quota di colmo, variazione della pendenza di falda ed apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroiluminanti previsti dalla legge regionale 44/1985 e successive modifiche.

3. Al di fuori delle zone omogenee A e B0 o zone, sottozone o singoli edifici ad esse equiparate, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici o unità immobiliari a destinazione residenziale possono comportare l'ampliamento nel limite massimo del 35 per cento del volume utile esistente, fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici o di protezione del nastro stradale contenute negli strumenti urbanistici comunali e il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile, a condizione che siano finalizzati:

- a) al miglioramento della qualità architettonica secondo le previsioni degli strumenti urbanistici comunali;
- b) al miglioramento della qualità energetica secondo le leggi di settore.

3. Gli interventi di cui ai commi 2 e 3, devono essere contestuali all'installazione di impianti solari o fotovoltaici integrati secondo la definizione data all'art. 2 comma 1 let. b3) del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007 (Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare, in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387) e successive modifiche, oltretutto di impianti solari per la produzione di acqua calda, qualora gli interventi di riqualificazione dell'unità immobiliare interessata conseguano un valore limite del fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20 per cento rispetto ai valori riportati nell'allegato C, numero 1), tabella 1, al decreto legislativo 192/05 e successive modifiche.

4. La verifica dei requisiti previsti dal comma 3 deve essere eseguita a livello della singola unità immobiliare interessata dall'intervento, con la facoltà di dimensionare gli impianti anche per soddisfare il fabbisogno elettrico ed energetico di altre unità immobiliari eventualmente presenti nell'edificio.

5. Gli interventi previsti dai commi 2 e 3 non possono derogare in ogni caso alle prescrizioni in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche e paesaggio.

Art. 40 (Variazioni essenziali)

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche che comportino, anche singolarmente:
- a) mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati o che comporti modifiche degli standard;
 - b) aumento superiore al 15 per cento della cubatura o della superficie calpestabile del fabbricato in relazione al progetto approvato;
 - c) aumento superiore al 15 per cento del rapporto di copertura, dell'altezza, ovvero totale diversa localizzazione, tale che nessun punto del sedime dello stesso sia compreso in quello assentito;

- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, da intervento soggetto a denuncia di inizio attività a intervento soggetto a permesso di costruire;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non riguardi esclusivamente gli adempimenti procedurali

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle superfici accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

CAPO VI

Vigilanza e sanzioni

Art. 41

(Misura di tolleranza)

1. L'esecuzione di interventi comportanti variazioni non superiori al 3 per cento rispetto alle misure del progetto con riferimento alla sagoma, alla superficie, alla volumetria ed all'altezza, non costituiscono variante al permesso di costruire né alla denuncia di inizio attività, e pertanto non sono sanzionabili anche in deroga ai limiti previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

2. Le variazioni in incremento eseguite all'interno della misura di tolleranza individuata dal comma 1 sono soggette al pagamento, ove dovuto, del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'articolo 29.

Art. 42

(Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti comunali, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale può avvalersi, qualora previsto dallo Statuto o dal regolamento edilizio comunale, dello Sportello Unico per l'edilizia di cui all'articolo 8.

2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio, l'esecuzione in corso o l'avvenuto completamento 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 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e successive modifiche, 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-legge 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani), o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 (Conversione in legge del R. Decreto 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R. Decreto 28 agosto 1924, n. 1484, che modifica l'art. 26 del R. Decreto 22 maggio 1924, n. 751, e del R. Decreto 16 maggio 1926, n. 895,

che proroga i termini assegnati dall'art. 2 del R. Decreto-Legge 22 maggio 1974, n. 751), nonché delle aree di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche, 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.

3. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi del decreto legislativo 42/2004 e successive modifiche, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del decreto legislativo 42/2004 e successive modifiche, si procede alla demolizione secondo le disposizioni della legge dello Stato.

4. Ferme rimanendo le ipotesi previste dai commi 2 e 3, 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 al presente capo da adottare e notificare entro sessanta giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.

5. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate opere non ricomprese nell'attività edilizia libera e non sia esibito il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, 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, all'Osservatorio regionale di cui all'articolo 9, nonché al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

6. Il Corpo forestale regionale, nell'ambito dei territori destinati ad aree protette di cui alla legge regionale 30 settembre 1996 n. 42 (Norme in materia di parchi e riserve naturali regionali) e successive modifiche, o a zone di particolare pregio paesistico individuate ai sensi del Decreto legislativo 42/2004 e successive modifiche, o alle aree della rete Natura 2000 di cui alla legge regionale 21 luglio 2008 n. 7 (Disposizioni per l'adempimento degli obblighi della Regione Friuli Venezia Giulia derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee. Attuazione delle direttive 2006/123/CE, 92/43/CEE, 79/409/CEE, 2006/54/CE e del regolamento (CE) n. 1083/2006 (Legge comunitaria 2007), provvede a segnalare alle autorità di cui al comma 5 la violazione delle norme urbanistico-edilizie vigenti ed eventuali violazioni al regime di salvaguardia.

7. Il completo ripristino dello stato dei luoghi eseguito spontaneamente non comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui al presente Capo.

Art. 43

(Vigilanza su opere disciplinate dall'articolo 10)

1. In caso di opere iniziate o realizzate senza titolo, in difformità o con variazioni essenziali del progetto autorizzato, da parte di Amministrazioni statali, il Presidente della Regione, previa istruttoria da parte della struttura regionale competente, propone al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti la sanzione ai sensi dell'articolo 28 del decreto Del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

2. La procedura prevista al comma 1 trova applicazione anche in caso di opere pubbliche di interesse statale realizzate da enti istituzionalmente competenti.

3. Per le opere realizzate dall'amministrazione regionale, dalle amministrazioni provinciali, nonché dai loro formali concessionari, le sanzioni sono applicate dalla Regione. In tali casi trovano applicazione le sanzioni previste dal presente capo.

4. I titolari delle opere, soggette all'accertamento di conformità di cui all'articolo 10, possono ottenere l'accertamento in sanatoria, ovvero presentare la comunicazione in sanatoria, quando le opere eseguite sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e ai regolamenti edilizi al momento della presentazione della domanda.

5. Il rilascio dell'accertamento in sanatoria è subordinato al pagamento all'amministrazione regionale, a titolo di oblazione, di una somma pari a cinquecento euro, in caso di nuove opere principali, e di duecentocinquanta euro in caso di opere accessorie e di varianti a progetti già autorizzati.

Art. 44

(Responsabilità del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori)

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, 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 ed edilizia, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della denuncia di inizio attività e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi 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 o della denuncia di inizio attività, fornendo al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al progetto assentito, 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.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'articolo 29, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 e successive modifiche.

Art. 45

(Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)

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, planovolumetriche 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 40, 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 o non presenta istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo 49, 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, determinata secondo le modalità individuate nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 1, non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire è eseguito dai soggetti indicati nell'articolo 42 e si conclude con la sottoscrizione del relativo verbale da parte del responsabile dell'abuso o, in difetto, con la notifica del verbale medesimo. L'accertamento dell'inottemperanza costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente

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 al suo mantenimento e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o paesaggistici.

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, all'Osservatorio regionale di cui all'articolo 9 e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per gli interventi eseguiti in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali della denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire di cui all'articolo 18.

Art. 46

(Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità del permesso di costruire)

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività di cui all'articolo 18, sono rimossi o demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine, non inferiore a sessanta giorni, 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 dal regolamento di cui all'articolo 2, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. La sanzione è comunque determinata in misura non inferiore ad euro 2000,00. È comunque dovuto il contributo di costruzione previsto dall'articolo 29.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 42/2004 e successive modificazioni, 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. Nel caso sia accertata la compatibilità paesaggistica ai sensi del decreto legislativo 42/2004 e successive modificazioni, trova applicazione il comma 2.

Art. 47

(Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire di cui all'articolo 18, sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine, non inferiore a sessanta giorni, 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 responsabili dell'abuso.

2. 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 doppio del costo di costruzione, stabilito in base ai criteri stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 2 della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. La sanzione è comunque determinata in misura non inferiore ad euro 1000,00. È comunque dovuto il contributo di costruzione previsto dall'articolo 29.

Art. 48

(Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici)

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 10, di interventi in assenza di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire di cui all'articolo 18, o in totale o parziale difformità da essi o con variazioni essenziali, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida, ordina al

responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. In caso di inottemperanza, la demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

Art. 49

(Permesso di costruire in sanatoria)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso o con variazioni essenziali, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire di cui all'articolo 18, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini previsti nei provvedimenti sanzionatori e comunque all'accertamento dell'inottemperanza, 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 e adottata sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di rilascio di permesso di costruire in sanatoria.

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 29. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. In ogni caso l'oblazione non può essere inferiore ad euro 1.000,00.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro novanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

4. La richiesta di permesso di costruire in sanatoria sospende l'avvio o la prosecuzione delle procedure previste per l'applicazione delle sanzioni del presente Capo.

Art. 50

(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e sanatoria)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 17, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività, purché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a euro 1.000,00, determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, 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 la sanzione pecuniaria di cui al comma 1.

3. 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 di euro 516,00 a titolo di oblazione.

4. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 26, comma 7, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma euro di 150,00. La medesima sanzione è applicata nel caso di omessa presentazione della documentazione prevista dall'articolo 26, comma 1.

5. In tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e regolamenti aventi incidenza sull'attività edilizia ovvero alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorché gli interventi siano riconducibili all'articolo 17, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi entro un termine non superiore a novanta giorni. In caso di inottemperanza, la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi sono eseguiti a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

6. Nei casi previsti dal comma 5 non trovano applicazione le sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo.

7. La mancata denuncia di inizio dell'attività di cui all'articolo 17 non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 e successive modificazioni. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle altre sanzioni previste dal presente articolo o il rilascio del titolo in sanatoria.

8. La richiesta di sanatoria sospende l'avvio o la prosecuzione delle procedure previste per l'applicazione delle sanzioni del presente Capo.

Art. 51

(Interventi di attività edilizia libera in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia)

1. In tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e regolamenti aventi incidenza sull'attività edilizia ovvero violazioni alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorché gli interventi siano riconducibili ad attività edilizia libera di cui all'articolo 16, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza, la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi sono eseguiti a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

2. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle altre disposizioni previste dal presente Capo o la presentazione dell'istanza di riduzione a conformità.

3. Nei casi previsti dal presente articolo, il responsabile dell'abuso può, in luogo della demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, presentare al Comune, entro il termine indicato nell'ingiunzione di cui al comma 1, istanza di riduzione a conformità dell'intervento realizzato, corredata dei documenti ed elaborati

individuati dal regolamento di attuazione di cui all'art. 2, necessari a dimostrare le modalità in cui l'intervento realizzato viene reso conforme agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio comunale.

4. Il Comune, nei caso di presentazione dell'istanza di riduzione a conformità di cui al comma 3, sospende l'ingiunzione di demolizione e si pronuncia sull'accoglimento dell'istanza entro novanta giorni. In caso di accoglimento il Comune, revoca l'ingiunzione di cui al comma 1 e comunica all'interessato il termine entro il quale eseguire l'intervento di riduzione a conformità. In caso di inottemperanza si procede ai sensi del comma 1.

Art. 52

(Interventi eseguiti in base a permesso annullato)

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, determinato a cura dell'Amministrazione comunale territorialmente competente. La valutazione 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.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 18 e all'articolo 25, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

Art. 53

(Intervento regionale nella repressione degli abusi edilizi)

1. In caso di inerzia del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale nell'adozione dei provvedimenti sanzionatori, protrattasi per quindici giorni oltre i termini fissati dall'articolo 42, l'Osservatorio regionale di cui all'articolo 9 segnala al Comune, per via telematica, la mancata conclusione del procedimento.

2. La segnalazione per via telematica di cui al comma 1 fissa al Comune ulteriori novanta giorni per la comunicazione all'Osservatorio regionale dei provvedimenti definitivi assunti.

3. Trascorso il termine fissato ai sensi del comma 2, l'Assessore regionale competente provvede a diffidare il Sindaco o il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale all'adozione dei provvedimenti di legge entro quindici giorni. Decorso inutilmente anche tale termine, la struttura regionale competente dà comunicazione dell'inottemperanza all'Autorità giudiziaria e procede ai sensi del comma 4, ove ne ricorrano i presupposti.

4. Qualora si tratti di interventi di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza titolo abilitativi o che comportano aumento di unità immobiliari ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportano mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita dallo strumento urbanistico, nell'ipotesi di grave danno urbanistico l'Assessore regionale competente, previa deliberazione della Giunta, nomina un commissario per l'adozione dei provvedimenti necessari.

5. Per l'adempimento delle funzioni conferite ai sensi del comma 4, il commissario si avvale degli uffici e dei fondi comunali. Nella funzione di commissario può essere nominato un dipendente pubblico, appartenente alla categoria D del comparto unico regionale, o un professionista esterno, esperto in materia urbanistico-edilizia individuato dall'Ordine professionale.

Art. 54

(Ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione)

1. Il mancato versamento, nei termini stabiliti dal regolamento edilizio o dal permesso di costruire o dalla convenzione, del contributo di costruzione previsto dall'articolo 29, comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 50 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 cento per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

2. Le misure di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi stabiliti dalla legge.

Art. 55

(Mancata presentazione della domanda di agibilità)

1. La mancata presentazione della domanda di rilascio del certificato di agibilità nel termine previsto dall'articolo 28, comma 1, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 euro, secondo i criteri determinati dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

Articolo 57

(Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione)

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, secondo le procedure individuate nel regolamento di cui all'articolo 2.

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.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 18, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione della denuncia di inizio attività.

CAPO VII NORME TRANSITORIE E FINALI

Articolo 58

(Disposizioni transitorie e di coordinamento con la legge regionale 5/2007)

1. Le definizioni di cui alla presente legge e i criteri individuati nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 prevalgono, a decorrere dall'entrata in vigore, su quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti e adottati e nei regolamenti edilizi comunali.

2. I procedimenti relativi al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, le cui istanze siano state depositate presso il Comune anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge sono definiti secondo la normativa previgente.

3. Gli strumenti urbanistici comunali soggetti alla disciplina di cui all'art. 16, comma 3 del Regolamento di attuazione della Parte I urbanistica ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, approvato con DPreg 20 marzo 2008, n. 086/Pres, sottoposti a vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs 42/2004 e nei cui confronti devono avviarsi le procedure di cui agli articoli 32 bis, comma 5, e 45, comma 6, della legge regionale 19 novembre 1991 (Norme regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica) sono corredati, in sostituzione del parere vincolante regionale previsto dalla previgente legge regionale 52/1991, da una relazione contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici redatta in considerazione dei criteri previsti

dal D.P.C.M. 12 dicembre 2005 per quanto compatibili e proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del Piano.

Art. 59

(Divieto di cumulo delle disposizioni di deroga)

1. Le disposizioni di deroga agli indici e parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali contenute nell'articolo 16, comma 1, lettere i) e J), articolo 35, commi 3 e 4, ed articolo 38, commi 2 e 3 non sono cumulabili.

2. L'applicazione delle disposizioni di deroga individuate nel comma 1 deve tenere conto dell'eventuale applicazione di disposizioni di deroga agli indici e parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali previste dalle previgenti leggi regionali. In tali casi il bonus già usufruito deve essere computato al fine dei limiti massimi ammessi dalle disposizioni della presente legge.

Art. 60

(Aggiornamento degli importi delle sanzioni pecuniarie)

1. Gli importi delle sanzioni pecuniarie stabiliti nel Capo VI sono aggiornati, in applicazione degli indici di adeguamento ISTAT, con decreto del Presidente della Regione, da pubblicarsi sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Art. 61

(Abrogazioni)

1. Sono abrogate, in particolare, le seguenti disposizioni:

- a) gli articoli 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 e 52 della Parte II <<Disciplina dell'attività edilizia>> della legge regionale 23 febbraio 2007 n. 5 <<Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio>> e successive modifiche;
- b) il decreto del Presidente della Regione n.0296/Pres. del 17 settembre 2007 <<Regolamento di attuazione della disciplina dell'attività edilizia, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5>> e successive modifiche;
- c) il comma 3 dell'articolo 23 della legge regionale 23 febbraio 2007 n. 5.

Art. 62

(Rinvio alle leggi regionali)

1. Tutti i riferimenti alla legge regionale 23 febbraio 2007 n.5, parte II Disciplina dell'attività edilizia, e al decreto del Presidente della Regione n.0296/Pres. del 17 settembre 2007 (Regolamento di attuazione della disciplina dell'attività edilizia, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5) contenuti nelle disposizioni

regionali vigenti alla data di entrata in vigore di cui all'articolo 64, si intendono riferiti alla presente legge per quanto compatibili.

2. Per quanto non disciplinato dal Capo VI in materia di sanzioni amministrative, si applica la legge regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l' applicazione delle sanzioni amministrative regionali) e successive modifiche.

Art. 63

(Rinvio alle leggi statali per violazioni penali, lottizzazione abusiva e atti di trasferimento di diritti reali)

1. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative stabilite dal Capo VI, per le violazioni penali trova applicazione l'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 e successive modifiche.
2. In caso di lottizzazione abusiva, come definita dall'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 e successive modifiche, si applicano le disposizioni previste dal medesimo articolo.
3. In caso di trasferimento o costituzione di diritti reali immobiliari trovano applicazione le disposizioni previste dall'articolo 30, commi 2, 4bis, 5, 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001 e successive modifiche.

Art. 64

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il centottantesimo giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.