

**LEGGE REGIONALE N. 19 DEL 11-11-2009
REGIONE FRIULI-VENEZIA GIULIA**

Codice regionale dell'edilizia.

Fonte: BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE FRIULI-
VENEZIA GIULIA
N. 46
del 18 novembre 2009
SUPPLEMENTO ORDINARIO
N. 1 del 18 novembre 2009

*(La numerazione completa del B.U. è:
I SUPPLEMENTO ORDINARIO 18/11/2009, N. 023)
IL CONSIGLIO REGIONALE*

ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE

promulga

la seguente legge:

Capo I

Disposizioni generali

ARTICOLO 1

(Finalita' 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'attivita' edilizia, in conformita' 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 e il miglioramento della qualità architettonica attraverso la 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 dell'edilizia sostenibile, nonché la salvaguardia delle risorse naturali;
 - d) lo sviluppo economico e 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, di tutela ambientale e le altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

ARTICOLO 2

(Regolamento di attuazione)

1. Il regolamento di attuazione della presente legge e'

emanato in conformita'
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, nonche'
secondo i criteri di
partecipazione, pubblicita' 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 puo' 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 edilizi definiti
dalla presente legge, ai
fini della determinazione della superficie, dell'altezza,
del volume utili,
della superficie accessoria e della superficie coperta;
b) modulistica, documenti e atti di assenso o
certificazione necessari
all'esecuzione degli 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 conformita' e delle procedure istruttorie regionali in
materia di
regolamentazione delle servitu' militari ai sensi della
legge 24 dicembre
1976, n. 898 (Nuova regolamentazione delle servitu'
militari), e successive
modifiche;
e) disposizioni applicative in materia di sicurezza nei
cantieri, abbattimento
di barriere architettoniche e agibilita' degli edifici.

ARTICOLO 3

(Definizioni generali)

1. Ai fini della presente legge i parametri edilizi sono:

- a) edificio: costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuita' dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o piu' accessi;
- b) unita' immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali e' destinato;
- c) elementi costitutivi dell'edificio: fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani;
- d) parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete e' la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile;
- e) superficie utile (Su): la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unita' immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie;
- f) superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unita' immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre;
- g) superficie coperta (Sc): la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unita' immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali;
- h) superficie per parcheggi (Sp): l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonche' l'area di accesso qualora destinata a

esclusivo servizio dei
parcheggi medesimi;

- i) volume utile (Vu): il volume dell'unita' immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu);
- j) volume tecnico (Vt): il volume determinato dalla parte dell'unita' immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenziali e strumentali all'edificio o all'unita' immobiliare, nonche' il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge;
- k) altezza dell'edificio (H): la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio piu' alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata;
- l) altezza utile dell'unita' immobiliare (Hu): la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello piu' elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale;
- m) sagoma dell'edificio: la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici;
- n) distanza dai confini: la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al perimetro della superficie coperta dell'edificio.

2. Ai fini della presente legge si intende per:

- a) abbattimento di barriere architettoniche su edifici o unita' immobiliari esistenti: gli interventi e le opere rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonche' tutti gli interventi e le opere necessari a garantire l'accessibilita', l'adattabilita' e la visitabilita' degli edifici di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilita', l'adattabilita' e la visitabilita' 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 finalita';

b) adeguamento igienico-funzionale di edifici esistenti: tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unita' immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonche' quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalita' degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa;

c) area funzionalmente contigua: l'area suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri.

ARTICOLO 4

(Definizioni degli interventi edilizi)

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

a) nuova costruzione: interventi rivolti alla trasformazione edilizia e infrastrutturale di aree libere attuata con qualsiasi metodo costruttivo; sono considerati tali, salva diversa disposizione della 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 inedificato;
- 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 inedificato 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 attivita' 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 attivita' produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attivita' 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 puo' portare a 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 e degli impianti dell'edificio stesso;
- 2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unita' 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, in materia di 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) a intervenire sui corsi d'acqua e sulle aree boscate e non riconducibili agli interventi di difesa idrogeologica previsti dalle leggi regionali di settore.

2. Ai fini della presente legge gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno inedificato 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, serramenti e parti non strutturali degli edifici o delle 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 a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti;
 - 3) attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza

funzionale delle sue parti,
nonche' 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, nonche'
per realizzare i servizi igienico-sanitari e gli impianti
tecnologici, sempre
che non alterino i volumi utili delle singole unita'
immobiliari e non
comportino modifiche delle destinazioni d'uso e del
numero delle unita'
immobiliari esistenti;
- c) restauro e risanamento conservativo: rivolti a
conservare l'organismo
edilizio e ad assicurarne la funzionalita' 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) attivita' 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 che 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,
di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi
di settore aventi
incidenza sulla disciplina dell'attivita' edilizia, con
particolare
riferimento alle norme in materia di sicurezza statica,
antisismica,
antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e
impianti, nonche' le
norme in materia igienico-sanitaria, in materia di

barriere architettoniche,
di accatastamento e di intavolazione.

ARTICOLO 5

(Definizione delle destinazioni d'uso degli immobili)

1. Ai fini 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 unita' immobiliari destinate all'uso abitativo;
 - b) servizi: superfici di unita' immobiliari adibite alle attivita' connesse alla cura della persona o 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 unita' immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonche' da eventuale ristorante e bar, definite 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, nonche' pensioni ed esercizi di affittacamere, o bed and breakfast;
 - d) ricettivo-complementare: superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere 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 a uso comune e collettivo, nonche' di eventuale ristorante e bar, o campeggi e villaggi turistici;

e) direzionale: superfici di unita' immobiliari destinate ad attivita' amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attivita':

1) ricreativa: superfici di unita' immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attivita' per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonche' le superfici anche di unita' immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;

2) sanitaria e assistenziale: superfici di unita' immobiliari destinate ad attivita' assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;

3) istruzione: superfici di unita' immobiliari destinate ad attivita' per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonche' convitti e collegi, tutti di natura privata;

4) ricerca tecnico-scientifica: superfici di unita' immobiliari destinate ad attivita' di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attivita' industriali di produzioni di merci e beni;

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

g) commerciale all'ingrosso: superfici di unita' immobiliari destinate ad attivita' 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 unita' immobiliari adibite al

parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine
connesse all'attivita',
relative alle attivita' di movimentazione di collettame e
persone;

i) artigianale: superfici di unita' immobiliari, anche
senza pareti
perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali
definite artigianali
dalla legislazione di settore, destinate alla produzione
o alla trasformazione
di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di
cui alla lettera b);

j) industriale: superfici di unita' immobiliari, anche
prive di pareti
perimetrali, destinate alla produzione o alla
trasformazione di beni,
pertinenti a iniziative imprenditoriali definite
industriali dalla
legislazione di settore;

k) agricola e residenziale agricola: superfici di unita'
immobiliari,
funzionalmente connesse all'esercizio dell'attivita'
agricola quali accessori
alla stessa e non comprese nelle lettere l), m) en),
nonche' a uso abitazione
in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale
e degli addetti a
tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate
all'esercizio
dell'agriturismo;

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

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

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

o) servizi e attrezzature collettive: le superfici di
unita' immobiliari o
aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse.

ARTICOLO 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, e' 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) degli interventi aventi rilevanza urbanistica, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, con 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 a 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 gli interventi indicati al comma 1, lettera a), 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. In tali casi gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche se riguardano globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25 per cento le destinazioni preesistenti.

ARTICOLO 7

(Regolamento edilizio comunale e strumenti urbanistici)

1. I Comuni, in conformita' alle disposizioni della presente legge e del suo regolamento di attuazione, si dotano di un regolamento edilizio, approvato secondo le modalita' 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 e igienico-sanitaria, le attivita' 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 modalita' di rilascio dei certificati di destinazione urbanistica, nonche' la documentazione e le procedure per le valutazioni e le altre attestazioni previste dalla presente legge;
- d) le disposizioni concernenti l'edilizia sostenibile e il risparmio energetico, nel rispetto della legge regionale 18 agosto 2005, n. 23 (Disposizioni in materia di edilizia sostenibile), e successive modifiche.

3. Il regolamento edilizio non puo' apportare modifiche alla disciplina urbanistica comunale, ne' derogare alle normative ambientali-paesaggistiche, tecnico-architettoniche, igienico-sanitarie, di sicurezza

e vivibilita' degli
immobili e delle pertinenze degli stessi.

4. Resta salva la facolta' dei Comuni di adottare gli
istituti individuati nel
comma 2 e specificare, con proprio regolamento o con le
norme di attuazione
degli strumenti urbanistici, quanto non espressamente
previsto dalla presente
legge e dal suo regolamento di attuazione.

ARTICOLO 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 attivita'.

2. Lo Sportello Unico provvede in particolare:
a) alla ricezione delle denunce di inizio attivita' e
delle domande per il
rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di
assenso o
certificazione comunque denominato in materia di
attivita' edilizia, ivi
compreso il certificato di agibilita', nonche' dei
progetti approvati dagli
Enti competenti in materia di tutela dei beni culturali e
del paesaggio e
previsti dalle altre leggi di settore aventi incidenza
sulla disciplina
dell'attivita' edilizia;
b) a fornire informazioni sulle materie di cui alla
lettera a), anche mediante
predisposizione di un archivio informatico contenente i
necessari elementi
normativi, che consenta a chi vi abbia interesse
l'accesso gratuito, anche in

via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure 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, paesaggistico-ambientale, 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 i documenti che siano agli atti del Comune interessato o di altri Enti pubblici, 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.

4. Lo Sportello Unico acquisisce, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, preordinati alla realizzazione dell'intervento edilizio, individuati dalla presente 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 Sportello Unico per l'Edilizia sono attribuite allo Sportello unico per le attività produttive e per le attività di servizi (SUAP), disciplinato dalla 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.

ARTICOLO 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 e l'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 della 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 a ogni effetto le comunicazioni cartacee da trasmettere alla Regione, previste dalle altre disposizioni in materia, ivi compresi gli elenchi 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

ARTICOLO 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, nonche' delle opere pubbliche da eseguirsi dai loro formali concessionari.

2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettera a), l'accertamento di conformita' alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare di cui al comma 14, e' 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 dalla richiesta; scaduto tale termine si prescinde da esso.

3. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettera b), l'accertamento di conformita' e' 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 dalla richiesta;

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 prescrizioni esecutive. Nel caso sia indetta la 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 a ogni effetto gli atti di intesa, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta, e gli 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).

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 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 della seguente documentazione:

- a) attestazione a firma di un progettista abilitato che asseveri che le opere da realizzare sono conformi 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, sempre che 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 e 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 conformita' o ricevuto la comunicazione di conformita'.

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 conformita' urbanistica, previa comunicazione alla Regione e ai Comuni per quanto di rispettiva competenza; in tal caso la documentazione tecnica descrittiva e' inviata a lavori ultimati. Per tali opere urgenti non trovano applicazione i commi 2 e 3.

14. Per le opere destinate alla difesa militare ai sensi della legge 898/1976, e successive modifiche, l'Assessore regionale competente puo' avvalersi dei rappresentanti regionali in seno al Comitato misto paritetico (CoMiPar). Le procedure istruttorie e le consultazioni dei rappresentanti regionali del CoMiPar, relative alle opere di cui al presente comma, sono svolte dalla struttura regionale competente secondo criteri e modalita' disciplinati dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

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

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

ARTICOLO 11

(Opere pubbliche comunali)

1. Per la realizzazione delle opere pubbliche di competenza comunale la deliberazione dell'organo competente di approvazione del progetto definitivo sostituisce i titoli abilitativi edilizi previsti dalla presente legge.
2. L'approvazione di progetti preliminari delle opere pubbliche o di pubblica utilita' da parte del Consiglio comunale, se non conformi alle specifiche destinazioni degli strumenti urbanistici comunali, costituisce adozione di variante non sostanziale degli strumenti urbanistici.
3. Per le opere di cui al presente articolo l'atto di collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione sostituiscono il certificato di agibilita'.

ARTICOLO 12

(Attivita' edilizia dei privati su aree demaniali)

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali e' disciplinata dalla presente legge e dal relativo regolamento di attuazione, nonche' dalle altre leggi regionali di settore. Qualora la competenza amministrativa sulle medesime aree ricada in capo allo Stato sara' comunque dovuta l'osservanza delle norme statali in materia.
2. Salvo le opere pubbliche di cui agli articoli 10 e 11 e le altre opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate anche senza oneri finanziari per la pubblica Amministrazione, gli interventi edilizi

realizzati da privati su
aree demaniali destinati a ospitare attivita' economiche
sono soggetti al
pagamento del contributo di costruzione secondo quanto
previsto dal capo IV
della presente legge.

Capo III

Regime edificatorio

ARTICOLO 13

(Norme generali per la valutazione dell'attivita'
edilizia)

1. L'attivita' edilizia, nell'ambito dell'applicazione
del regime edificatorio
di cui al presente capo, e' valutata considerando
separatamente le sue due
componenti:
 - a) le trasformazioni fisiche attuate attraverso gli
interventi cosi' 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 attivita' edilizia, nel caso comprenda entrambe
le componenti di cui
al comma 1 o diverse categorie di intervento, e'
assoggettata al regime
edificatorio piu' rigoroso tra quelli previsti per le
singole componenti o
categorie di intervento dal presente capo.
3. La commissione edilizia, qualora previsto dal
regolamento edilizio
comunale, esprime il proprio parere non vincolante sugli
aspetti formali,
compositivi e architettonici delle opere edilizie.

ARTICOLO 14

(Determinazione della destinazione d'uso degli immobili)

1. Le destinazioni d'uso in atto delle unita' immobiliari sono quelle stabilite dal permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge o dalla denuncia di inizio attivita' 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 in conformita' con lo strumento urbanistico comunale vigente.

2. Ai fini del comma 1 i progetti degli interventi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attivita' contengono la specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che li compongono secondo la classificazione dell'articolo 5. Tale specificazione e' effettuata in relazione alle caratteristiche costruttive e alla dotazione di servizi degli edifici o di quelli ottenibili attraverso interventi di manutenzione ordinaria.

ARTICOLO 15

(Modifica di destinazione d'uso degli immobili)

1. Si ha modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di un'unita' immobiliare, passando da una categoria all'altra tra quelle elencate dall'articolo 5, per piu' del 25 per cento della superficie utile dell'unita' stessa.
2. Si ha parimenti modifica di destinazione d'uso anche quando i limiti di cui al comma 1 vengono superati attraverso piu' interventi successivi, siano essi assoggettati o meno a permesso di costruire, denuncia di inizio attivita' o nei casi di modifica senza opere edilizie.
3. Sono assoggettati al pagamento del conguaglio del contributo di costruzione, fatti salvi i casi di esonero e riduzione di cui agli articoli 30, 31 e 32, gli interventi con o senza opere edilizie che comportino la modifica di destinazione d'uso degli immobili, comunque destinati e localizzati, in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale che avvenga entro i dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, compresa la modifica della destinazione d'uso conseguente al cambiamento di condizioni soggettive dei titolari di costruzioni residenziali in zona agricola, nel caso di passaggio del diritto reale di godimento che non si verifichi a seguito di successione.
4. Il conguaglio previsto dal comma 3 e' richiesto solo nel caso in cui la nuova destinazione comporti una maggiore incidenza di oneri e 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.
5. Le modalita' di pagamento del conguaglio previsto dal presente articolo sono stabilite nel regolamento edilizio comunale o nella deliberazione comunale di cui all'articolo 29. In tali casi il Comune puo' richiedere l'asseverazione da parte di un professionista abilitato per quanto riguarda la sicurezza sismica e l'idoneita' statica e igienico-sanitaria. La mancata presentazione dell'asseverazione entro il termine assegnato dal Comune comporta l'avvio del procedimento per la verifica dell'agibilita' per la nuova destinazione, ai sensi dell'articolo 28.

6. Ai fini urbanistico-edilizi l'attivita' di albergo diffuso esercitata in edifici esistenti non comporta modifica della destinazione d'uso in atto degli immobili utilizzati.

ARTICOLO 16

(Attivita' edilizia libera)

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d), non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo le seguenti attivita' 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 attivita' di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato per un limite massimo di un anno;
 - d) opere di bonifica, movimentazione e sistemazione del terreno strettamente pertinenti all'esercizio dell'attivita' agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali che non superino i 2.000 metri cubi di movimentazione complessiva di terreno e che non comportino una sostituzione dello strato superficiale superiore a un metro; le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento di tali attivita' con esclusione degli interventi che comportano trasformazione di aree boscate;
 - e) depositi temporanei di merci o di materiali a cielo aperto, esclusi i rifiuti, purché non espressamente vietati dagli strumenti urbanistici comunali e comunque per un tempo non superiore a dodici mesi; i depositi o le esposizioni permanenti di materiali o di merci a cielo aperto, realizzati

all'interno delle zone destinate ad attivita' produttive
o commerciali
previste dagli strumenti urbanistici comunali, purché
connessi alle attivita'
esercitate e nel rispetto delle altezze e delle distanze
da essi prescritte
per tali zone;

f) opere caratterizzate da precarietà strutturale e
funzionale, dirette a
soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo
svolgimento di attivita',
di manifestazioni culturali e sportive soggette
unicamente alle autorizzazioni
previste dal Testo unico delle leggi di pubblica
sicurezza e destinate a
essere immediatamente rimosse al cessare della
necessità, nonché tutte le
strutture temporanee di cantiere finalizzate
all'esecuzione degli interventi
realizzabili in attivita' edilizia libera;

g) 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 di unita'
immobiliari esistenti
che non comportino volumetria e destinate ad arredi da
giardino o terrazzo,
barbecue e tutti gli interventi di ornamento
dell'edificio o sue pertinenze;

j) realizzazione di tettoie o pavimentazione di aree
pertinenziali degli
edifici o unita' immobiliari esistenti, anche destinate a
parcheggio, che
comportino un'occupazione complessiva massima di 20 metri
quadrati
rispettivamente di superficie coperta o di superficie
utile per unita'
immobiliare;

k) realizzazione di pertinenze di edifici o unita'
immobiliari esistenti che
comportino volumetria, bussole, verande, serre e depositi
attrezzi e simili,
nei limiti del 10 per cento del volume utile
dell'edificio o dell'unita'
immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o
nei limiti del 5 per
cento della superficie utile dell'edificio o dell'unita'
immobiliare esistenti
se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non
possono comunque
comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della

volumetria utile della
costruzione originaria;

- l) interventi per il risparmio energetico su edifici o unita' immobiliari esistenti anche se comportano limitate modifiche volumetriche di cui all'articolo 37, nel rispetto della legge regionale 23/2005;
- m) installazione di impianti solari termici o fotovoltaici 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 modificano la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso; 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 singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti;
- n) installazione di serbatoi interrati di GPL, fino alla capacità di 13 metri cubi, nonché la realizzazione di impianti tecnologici e di climatizzazione pertinenziali a edifici o unita' immobiliari, nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle leggi di settore;
- o) realizzazione di elementi di arredo urbano che non comportino volumetria;
- p) recinzioni, muri di cinta e cancellate a chiusura di fondi privati, purché non ricadenti in zona A e B0 o singoli edifici ad esse equiparati o che non interessino la fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico; le recinzioni utilizzate in zona agricola per il pascolo degli animali non stabilmente ancorate al terreno;
- q) collocamento, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili; la collocazione di cartelli o di affissi pubblicitari e di segnali indicatori anche se interessino la viabilità pubblica o aperta al pubblico e le relative fasce di rispetto;
- r) strutture ricettive turistiche all'aria aperta e 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) appostamenti per l'attività venatoria nei limiti dimensionali e tipologici disciplinati dalla legge regionale di settore;
t) demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;
u) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti e che non alterino la sagoma dell'edificio.

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 singoli edifici a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati.

3. Il Comune può comunque prevedere nello strumento urbanistico o nel regolamento edilizio specifiche disposizioni su materiali e su caratteristiche architettoniche e 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 paesaggistico-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 libera ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d).

5. Ai fini delle funzioni attribuite al Comune dalle leggi di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e per l'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, l'inizio dei lavori relativi agli interventi di cui al comma 1, lettere g), h), j), k), l) e u), è comunicato al Comune. In tali casi il

Comune non puo' richiedere l'allegazione di altri documenti se non richiesti espressamente dalla legge.

ARTICOLO 17

(Interventi subordinati a denuncia di inizio attivita')

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attivita' (DIA) gli interventi non assoggettati a permesso di costruire, ne' riconducibili ad attivita' edilizia libera, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e alle altre norme aventi incidenza sull'attivita' edilizia, tra i quali:
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, comprendenti anche la completa demolizione e ricostruzione, con la stessa volumetria, sagoma e sedime;
 - d) la realizzazione di chioschi per la vendita, la somministrazione, la lavorazione di beni di consumo, nonche' la collocazione di tende relative a locali d'affari e altri manufatti relativi a esercizi pubblici;
 - e) la realizzazione di pertinenze di edifici esistenti non realizzabili ai sensi dell'articolo 16 e che comportino un aumento fino al 20 per cento del volume utile dell'edificio o dell'unita' immobiliare esistenti se a destinazione residenziale o del 20 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unita' immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza;
 - f) gli interventi su edifici esistenti volti alla realizzazione di abbaini, terrazze a vasca e poggianti aggettanti, fino alla larghezza massima di 1,60 metri lineari, di balconi, rampe, scale aperte,

cornicioni o sporti di linda,
canne fumarie e torrette da camino;
g) le opere di eliminazione delle barriere
architettoniche in edifici
esistenti che alterino la sagoma dell'edificio;
h) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate
ricadenti in zona A e B0 o
singoli edifici a esse equiparati o che interessino la
fascia di rispetto
della viabilita' pubblica o aperta al pubblico;
i) gli scavi per la posa di nuove condotte sotterranee
lungo la viabilita'
pubblica esistente, nonche' la realizzazione di
infrastrutture a rete e di
impianti finalizzati alla distribuzione locale di servizi
di interesse
pubblico e gli impianti idraulici agrari;
j) la realizzazione di cappelle, edicole, monumenti e
opere cimiteriali non
realizzabili in attivita' edilizia libera;
k) le opere sportive che non comportino volumetria utile
ivi comprese le opere
di copertura stagionale delle strutture;
l) i parcheggi previsti dalla legge per gli edifici e le
unita' immobiliari,
interrati o seminterrati, realizzati nell'area di
pertinenza urbanistica o in
altra area avente la stessa destinazione di zona o
comunque in zona
urbanisticamente compatibile, purché la distanza non
superi il raggio di 500
metri; il Comune puo' autorizzare una distanza maggiore
non superiore a 1.000
metri nei casi in cui non e' possibile rispettare il
predetto limite; il
legame pertinenziale e' definito in un atto unilaterale
d'obbligo da
trascrivere nei registri immobiliari.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di
inizio attivita' le
varianti a permessi di costruire o le varianti alla
denuncia di inizio
attivita' 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 e alla sicurezza
sismica;
e) non violano le eventuali prescrizioni contenute nel
permesso di costruire.

3. Ai fini dell'attivita' di vigilanza urbanistica ed
edilizia, nonche' ai
fini del rilascio del certificato di agibilita', le
denunce di inizio
attivita' 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 dall'articolo 26,
comma 1, 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 paesaggistico-
ambientale, e' subordinata al preventivo rilascio del
parere o
dell'autorizzazione richiesti dalla legge in materia di
tutela dei beni
culturali e del paesaggio.

ARTICOLO 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 nuova costruzione di cui
all'articolo 19, comma 1,
lettera a), qualora ammessi dallo strumento urbanistico
comunale recante
precise disposizioni plano-volumetriche e non ricadenti
in zone assoggettate a
piano attuativo;
 - b) gli interventi di cui all'articolo 19, comma 1,
lettera b);
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui
all'articolo 19, comma
1, lettera c);
 - d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di
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.

ARTICOLO 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, che comportano modifiche del volume,
della sagoma e del
sedime, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi
nelle zone A e B0 o
singoli edifici a esse equiparati, comportano mutamenti
della destinazione
d'uso;
 - d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - e) gli interventi di trasformazione territoriale;
 - f) gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 35,
comma 3, e
all'articolo 58, gli interventi di recupero di cui
all'articolo 39, comma 2,
nei casi in cui comportino aumento delle unità'

immobiliari e gli interventi
di cui alle misure straordinarie individuate
dall'articolo 57.

2. E' comunque salva la facolta' dell'interessato di
chiedere il rilascio del
permesso di costruire per la realizzazione degli
interventi realizzabili in
denuncia di inizio attivita', 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
e' soggetta all'applicazione delle sanzioni previste per
gli interventi
eseguiti in assenza o in difformita' dalla denuncia di
inizio attivita'.

ARTICOLO 20

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

1. Il Comune puo' autorizzare a titolo precario
interventi edilizi, ancorche'
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 ed e' rilasciata secondo le procedure e le
modalita' previste nel
regolamento edilizio comunale.

2. L'autorizzazione di cui al comma 1 indica
espressamente il periodo di
validita' dell'atto nel massimo di un anno, prorogabile,
per comprovati
motivi, fino a tre anni complessivi dalla data del
rilascio. Il termine di
validita' delle autorizzazioni a titolo precario relative

a opere necessarie
per la continuazione dell'esercizio di pubbliche funzioni
o servizi
corrisponde al periodo necessario alla realizzazione o al
recupero delle opere
pubbliche a cio' destinate.

3. L'autorizzazione a titolo precario puo' essere
motivatamente revocata,
senza indennizzo, prima della scadenza del termine finale
di validita' 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 e' demolita e lo
stato dei luoghi e' ripristinato con ordinanza del
dirigente o del
responsabile del competente ufficio comunale a spese dei
responsabili
dell'abuso.

5. La demolizione dell'opera e 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 attivita' e agibilita'

ARTICOLO 21

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

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire o
la denuncia di

inizio attivita' sono presentate dal proprietario dell'immobile o da altri soggetti nei limiti in cui e' loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere.

2. Si considerano tra i soggetti a cui e' riconosciuto il diritto di eseguire opere edilizie 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;
 - d) il titolare di diritti edificatori riconosciuti in un contratto o in altro atto giuridico riconosciuto dalla legge;
 - e) il destinatario di ordini dell'autorita' giudiziaria o amministrativa aventi a oggetto l'intervento.

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

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

5. Il permesso di costruire rilasciato e la denuncia di inizio attivita' decorso il termine di cui dall'articolo 26, comma 1, 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 attivita' sono obbligati a comunicare al Comune l'effettivo inizio dei lavori ai fini delle verifiche previste dalle leggi aventi incidenza sull'attivita' edilizia, in particolare in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, secondo le modalita' individuate nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 e dalle altre leggi di settore.

7. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attivita' comprendono anche le opere temporanee necessarie alla cantierizzazione dell'intervento.

8. Gli interventi soggetti a permesso di costruire o a denuncia di inizio attivita' sono realizzabili in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e dei regolamenti edilizi solo nei casi espressamente previsti dalla legge.

ARTICOLO 22

(Presupposti per il rilascio del permesso di costruire)

1. Il permesso di costruire e' rilasciato dal Sindaco o dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, in relazione alle competenze individuate dallo statuto comunale, in conformita' alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire e' comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel periodo di validita' 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, e' 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, nonche' per gli

interventi di
pubblica utilita' e interesse pubblico cosi' definiti
dalla legge.

ARTICOLO 23

(Efficacia temporale e decadenza del permesso di
costruire)

1. Nel permesso di costruire e' sempre indicato il
termine di ultimazione dei
lavori che decorre dalla data di ritiro del titolo.
2. Il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il
quale l'opera deve essere
completata, non puo' superare i tre anni dalla data di
ritiro del titolo. Il
termine e' prorogato previa presentazione di istanza
motivata anteriormente
alla scadenza del termine medesimo. L'atto di proroga
indica il nuovo termine
di fine lavori.
3. 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.
4. Il permesso di costruire decade di diritto ai sensi
del comma 3 anche in
caso di:
 - a) omesso ritiro decorso un anno dalla pubblicazione
nell'albo comunale
dell'avviso di avvenuto rilascio;
 - b) entrata in vigore di contrastanti previsioni degli
strumenti urbanistici e
dei regolamenti edilizi comunali, salvo che i lavori
siano gia' iniziati e
vengano completati entro il termine di tre anni
dall'efficacia delle
previsioni contrastanti.

5. Nei casi di cui al comma 3 la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito e' 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 attivita' o che costituiscano attivita' edilizia libera. In caso di rilascio di nuovo permesso di costruire si procede altresì, ove dovuto, al ricalcolo del contributo di costruzione ed e' comunque possibile richiedere il rilascio del certificato di agibilita' per la parte di edificio ultimata, ove sussistano i requisiti di cui all'articolo 27.

ARTICOLO 24

(Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire va presentata al Comune corredata di:
 - 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 e finalizzati all'istruttoria edilizia;
 - c) autocertificazione del progettista circa la conformita' del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformita' non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.
2. Entro dieci giorni il Comune comunica 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, fatte salve motivate esigenze di interesse pubblico.

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 di 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 a 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. Successivamente al completamento con esito favorevole dell'iter di cui al comma 4, il responsabile del procedimento richiede all'interessato, qualora non vi abbia già provveduto, la presentazione degli elaborati progettuali di contenuto impiantistico e di rispetto della vigente normativa in materia di efficienza e risparmio energetici e isolamento acustico degli edifici, come previsti dalla normativa vigente.

6. Nell'ipotesi in cui ai fini della realizzazione

dell'intervento sia
necessario acquisire atti di assenso, comunque
denominati, di altre
Amministrazioni tra le quali l'Amministrazione regionale,
il competente
ufficio comunale puo' convocare 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, e' adottato dal Sindaco o dal dirigente
o dal responsabile
del competente ufficio comunale ai sensi dell'articolo
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 e'
data notizia al
pubblico mediante affissione all'albo comunale e
comunicazione al richiedente.
Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel
cartello esposto
presso il cantiere, secondo le modalita' stabilite dal
regolamento edilizio.

9. Il termine per il rilascio del permesso di costruire
nei casi previsti
dall'articolo 19, comma 2, nonche' per i Comuni con
popolazione residente
superiore ai 15.000 abitanti risultante dall'ultimo
censimento, e' 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.

ARTICOLO 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. Decorsi i termini previsti dall'articolo 24 il
soggetto interessato,
individuato ai sensi dell'articolo 21, comunica al Comune
la volonta' di
avvalersi del silenzio-assenso sulla domanda di permesso
di costruire
presentata. Tale comunicazione e' pubblicata mediante
affissione all'albo
comunale.

3. Alla comunicazione di cui al comma 2 e' allegata:
a) la dichiarazione dell'interessato, asseverata dal
progettista, attestante
la conformita' del progetto alle previsioni della
normativa vigente;
b) la ricevuta di pagamento del contributo di costruzione
ove dovuto,
calcolato in via provvisoria dal richiedente sulla base
della deliberazione
comunale di cui all'articolo 29.

4. Entro trenta giorni dal ricevimento della
comunicazione di cui al comma 2,
il Comune notifica agli interessati gli eventuali
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 vigente, salvo i casi di deroga
previsti dalla legge, il
Comune emette formale provvedimento di rigetto.

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 dei commi 2 e 3, nonché una copia degli atti prodotti ai sensi del comma 4, eventualmente richiesta dal Comune.

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:
 - a) da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e 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, salvo i casi di deroga previsti dalla legge;
 - b) dal versamento del contributo di costruzione se dovuto ai sensi dell'articolo 29;
 - c) dall'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 e' subordinata a nuova denuncia, salvo che la stessa non rientri negli interventi realizzabili in attivita' edilizia libera. L'interessato e' comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a 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 e' priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a 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 puo' convocare una conferenza di servizi ai sensi della legge regionale 7/2000, e successive modifiche, qualora la denuncia di inizio attivita' sia conforme alla normativa vigente; 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 e in caso di esito non favorevole la denuncia e' priva di effetti.

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

6. Il responsabile del procedimento, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attivita':
a) accerta che l'intervento rientri nei casi previsti dall'articolo 17;
b) verifica la regolarita' 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 piu' 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'autorita' giudiziaria e il consiglio dell'ordine di
appartenenza. E'
comunque salva la facolta' di ripresentare la denuncia di
inizio attivita' 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 attivita' 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 e con il quale si
attesta la conformita' dell'opera al progetto presentato
con la denuncia di
inizio attivita'. Contestualmente presenta ricevuta
dell'avvenuta
presentazione della variazione catastale, se necessaria a
seguito delle opere
realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno
comportato
modificazioni del classamento.

10. Il soggetto che presenta la denuncia di inizio
attivita' puo' eseguire
direttamente gli interventi soggetti a denuncia di inizio
attivita'
individuati nell'articolo 17 senza affidamento dei lavori
a imprese, quando
gli interventi non rilevano ai fini delle normative di
sicurezza, antisismiche
e antincendio, o non insistono sulla viabilita' 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.

ARTICOLO 27

(Certificato di agibilita')

1. Il certificato di agibilita' attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrita', risparmio energetico degli edifici e delle unita' 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 agibilita' e' 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 attivita', o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilita'.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilita' deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, se necessaria a seguito delle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

ARTICOLO 28

(Procedimento di rilascio del certificato di agibilita' e

dichiarazione di
inagibilita')

1. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori il soggetto indicato nell'articolo 27, comma 3, e' tenuto a presentare al Comune la domanda di rilascio del certificato di agibilita', corredata della documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 e 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 agibilita' verificata la documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.
4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilita' si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'Azienda per i servizi sanitari, qualora previsto dalla legge. In caso di autocertificazione, il termine per la formazione del silenzio assenso e' di sessanta giorni.
5. I termini di cui ai commi 3 e 4 possono essere interrotti una sola volta dal responsabile del procedimento, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia gia' nella disponibilita' 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 agibilita' non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilita' 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.

ARTICOLO 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 dagli articoli 30 e 32.

2. A scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, il richiedente il 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 e 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) 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 o 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 determina, 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 ai 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 e 4;
- b) dall'articolo 17, comma 1, lettere c), d) ed e);
- c) dall'articolo 18;
- d) dall'articolo 35, comma 3;
- e) dal capo VII.

ARTICOLO 30

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

1. Il contributo previsto dall'articolo 29 non e' 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, esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso;
- 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, esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso;
- 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, nonche' 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 da parte della pubblica Amministrazione in attuazione di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamita' e conformi alla legislazione che disciplina gli interventi di emergenza della protezione civile;
- g) per l'installazione di nuovi impianti di fonti rinnovabili di energia e per le opere ad essa conseguenti;
- h) per le modifiche di destinazione d'uso in residenziali nelle zone omogenee A, B0 e B non conseguenti ad interventi di ristrutturazione edilizia;
- i) per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, necessari al raggiungimento dei limiti minimi previsti dalle leggi di settore.

2. Il Consiglio comunale puo' deliberare la riduzione fino a 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 puo' deliberare la riduzione fino a un massimo del 50 per cento, limitatamente al contributo relativo al costo di costruzione per le destinazioni d'uso residenziale, servizi, 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 minimo previsto dalla legge di settore.

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

ARTICOLO 31

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

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, non e' 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 puo' chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprieta' avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
3. I prezzi di cessione e 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 e il Comune e' 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 degli articoli 2643 e seguenti del codice civile, a cura del Comune e a spese del concessionario.

ARTICOLO 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 e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'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 e' stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche di cui all'articolo 29, nonche' in relazione ai tipi di attivita' produttiva.
2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attivita' turistiche, commerciali e direzionali, o destinati allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 29, nonche' di una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attivita', con deliberazione del Consiglio comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi 1 e 2, nonche' 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 e' 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 o gli impianti industriali posti nell'ambito degli agglomerati industriali di interesse regionale, cosi' come recepiti dagli strumenti urbanistici comunali in attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione regionale, nonche' le costruzioni o gli impianti produttivi posti nell'ambito degli agglomerati 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 utilita'; modifiche e integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; e autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), e successive modifiche.

Capo V

Disposizioni speciali

ARTICOLO 33

(Area di pertinenza urbanistica)

1. L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione e' l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilita' fondiaria.
2. Al fine di cui al comma 1 puo' essere vincolata un'area adiacente all'area interessata dalla costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile, anche in proprieta' di soggetto diverso dal proprietario dell'area interessata dalla costruzione. In quest'ultimo caso il vincolo e' 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 fabbricabilita' fondiaria piu' elevato comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree gia' vincolate eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto.
4. Ai sensi del presente articolo puo' essere vincolata un'area non adiacente all'area di insidenza della costruzione, o comunque urbanisticamente compatibile e non soggetta a pianificazione attuativa. Ai

sensi del presente
comma puo' altresì essere vincolata un'area sita nel
territorio di un Comune
diverso da quello in cui e' ubicato l'intervento, 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 attivita' di cui al presente
articolo.

ARTICOLO 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 validita' 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 puo' essere sostituito
da una dichiarazione
dell'alienante o di uno dei condividenti attestante
l'avvenuta presentazione
della domanda, nonche' 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 puo' prevedere la
facolta', in capo ai

soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21, di
richiedere una
certificazione urbanistico-edilizia in cui siano
indicate, per singola area o
edificio di proprieta', tutte le prescrizioni
urbanistiche ed edilizie,
nonche' i vincoli urbanistici, ambientali e
paesaggistici, riguardanti l'area
e gli edifici interessati.

4. Il regolamento edilizio comunale puo' prevedere la
facolta', in capo ai
soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21, di
richiedere una
valutazione preventiva sull'ammissibilita'
dell'intervento o sulla residua
potenzialita' edificatoria per singola area di
proprieta', anche con
riferimento a eventuali vincoli di pertinenza
urbanistica, corredata di 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 validita' per
un anno dalla data del
rilascio a meno che non intervengano modificazioni delle
leggi, degli
strumenti urbanistici e dei 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
e' 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 attivita', secondo
le categorie previste dalle leggi statali.

ARTICOLO 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 urbanistica ed edilizia su edifici pubblici o di interesse pubblico da chiunque realizzati, nonché quelli per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle zone destinate a servizi e attrezzature collettive.

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 o gestore della strada, e' ammesso l'ampliamento degli edifici o delle unità immobiliari esistenti destinati a residenza situati nella fascia di rispetto della viabilità, esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi di volume utile, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale 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 finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, ancorché necessitino di limitate modifiche volumetriche agli edifici così come definite dall'articolo 37, comma 2, possono essere realizzati in deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

5. Gli interventi disciplinati dal presente articolo non possono derogare in ogni caso alle leggi in materia di tutela dei beni

culturali e del paesaggio e
in materia ambientale, e devono rispettare le distanze
minime previste dal
codice civile e le altre leggi di settore aventi
incidenza sulla disciplina
dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle
norme in materia di
sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza
stradale, sicurezza
cantieri e impianti, nonché le norme in materia
igienico-sanitaria, in
materia di barriere architettoniche, di accatastamento e
di intavolazione.

ARTICOLO 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 dei parametri ivi
indicati, possono
comportare la realizzazione di un'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, a 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, lettera a), salvo i casi di trasferimento a titolo di successione del diritto reale di godimento e a condizione che il successore adibisca l'immobile a prima abitazione.
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, con il vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile, nonche' di concessione a terzi di diritti reali personali di godimento su di esso, ai sensi del comma 1, lettera b).
4. Nelle zone agricole, come individuate dagli strumenti urbanistici generali comunali, e' ammessa la realizzazione, anche in deroga agli indici e ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi:
 - a) di interventi finalizzati alla copertura di concimaie, di vasche per la raccolta di liquami, di depositi e aree destinate allo stoccaggio di foraggi, annessi alle strutture produttive aziendali, nonche' impianti e strutture finalizzate alle produzioni energetiche da fonti rinnovabili con materie prime derivanti dalle produzioni aziendali, nei limiti del 10 per cento della superficie utile delle strutture esistenti;
 - b) di 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 modifiche;
 - c) di adeguamento igienico-funzionale delle strutture agricole esistenti fino ad assicurare il rispetto dei parametri minimi previsti dalla normativa di settore che disciplina la specifica attivita' e conformemente al Piano di Sviluppo Rurale (PSR) della Regione; in tali casi

l'eventuale ampliamento, se
realizzato in deroga agli strumenti urbanistici, non puo'
superare il 10 per
cento della superficie utile delle strutture esistenti.

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

ARTICOLO 37

(Misure per la promozione del rendimento energetico
nell'edilizia)

1. Gli interventi finalizzati al perseguimento di
obiettivi di risparmio
energetico eseguiti nel rispetto del 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 della legge
regionale 23/2005, e
successive modifiche, possono essere realizzati anche in
deroga agli indici
urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici
e dai regolamenti
edilizi nei limiti individuati dal presente articolo.
Tali interventi non si
computano nel calcolo della volumetria utile e della
superficie utile, anche
ai fini della determinazione del contributo di
costruzione di cui all'articolo
29.

2. Gli interventi di cui al comma 1 realizzati su edifici
esistenti, qualora
suscettibili di ottenere una riduzione minima del 10 per
cento dei
coefficienti di trasmittanza previsti dal decreto
legislativo 192/2005, e
successive modifiche, possono essere realizzati anche in
deroga alle distanze
minime e alle altezze massime previste dagli strumenti
urbanistici e dai

regolamenti edilizi, fermo restando quanto stabilito nel comma 4, e possono comportare la realizzazione:

- a) di maggiore spessore delle murature esterne entro i 35 centimetri, siano esse tamponature o muri portanti;
- b) di maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura entro i 35 centimetri.

3. Gli interventi di cui al comma 1, realizzati su nuovi edifici, consistono nella realizzazione di:

- a) maggiore spessore delle murature esterne oltre i 30 centimetri, fino a un massimo di ulteriori 30 centimetri, siano esse tamponature o muri portanti;
- b) maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura oltre i 30 centimetri, fino a un massimo di ulteriori 30 centimetri;
- c) serre solari, bussole e verande funzionalmente collegate all'edificio principale che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unita' 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.

4. Gli interventi di cui al presente articolo:

- a) se eseguiti su edifici esistenti, devono salvaguardare gli elementi costitutivi e decorativi di pregio storico, artistico e architettonico, nonche' gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali;
- b) non possono derogare in ogni caso alle distanze minime previste dal codice civile e alle disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e alle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attivita' edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonche' alle norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

ARTICOLO 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 che nei casi di adeguamento alla normativa antisismica e igienico-sanitaria, anche nei seguenti casi:
 - a) di 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) di 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 preesistenti anche se inferiori alla distanza minima prevista dagli strumenti urbanistici comunali nel rispetto del codice civile.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere attuati contestualmente a 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 ai parametri massimi previsti dagli strumenti urbanistici per l'area oggetto di intervento.

4. Rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia anche la ricostruzione filologica di edifici demoliti purché degli stessi siano rimaste evidenti tracce della loro preesistenza, nel rispetto delle prescrizioni tipologico-architettoniche e storico-culturali.

ARTICOLO 39

(Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente)

1. Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza e' ammesso, senza modifiche alla sagoma, in deroga ai limiti e ai 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 e alberghi), e successive modifiche, se contestuale a interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria dell'edificio o di parte dello stesso. Gli interventi di cui al presente comma non possono comportare aumento del numero delle unita' immobiliari e devono comunque rispettare un'altezza minima di 1,30 metri e un'altezza media di 1,90 metri, fatte salve le piu' estensive previsioni per le zone montane. Il recupero previsto dal presente comma e' ammissibile anche per i vani destinati a cantine e taverne e altri locali interrati e semi-interrati purché di altezza non inferiore a 2,20 metri.
2. Al di fuori delle zone omogenee A e B0, o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici

comunali vigenti o adottati, gli interventi di recupero del sottotetto di edifici esistenti sono ammessi in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi anche se prevedono innalzamento della quota di colmo, variazione della pendenza di falda e apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985, e successive modifiche. Tali interventi possono comportare l'aumento del numero delle unita' immobiliari esistenti nel rispetto degli standard urbanistici.

3. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 possono essere eseguiti esclusivamente su edifici esistenti e interessare locali sottotetto esistenti realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge.

4. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 4, comma 2, lettera c), possono comportare la modifica del numero delle unita' immobiliari esistenti su parere favorevole dell'autorita' preposta alla tutela del vincolo.

ARTICOLO 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 del volume utile o delle superfici utili

del fabbricato in relazione al progetto approvato;
c) aumento superiore al 15 per cento della superficie coperta, dell'altezza, ovvero totale diversa localizzazione, tale che nessun punto del sedime del fabbricato sia compreso in quello assentito;
d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, da intervento soggetto a denuncia di inizio attivita' 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 sull'entita' delle superfici accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unita' abitative, nonché le opere realizzabili ai sensi dell'articolo 16.

Capo VI

Vigilanza e sanzioni

ARTICOLO 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 e all'altezza non costituiscono variante al permesso di costruire, né alla denuncia di inizio attivita' 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. Il pagamento
previsto dal presente comma non e' dovuto per importi
inferiori o uguali a 50
euro.

ARTICOLO 42

(Vigilanza sull'attivita' urbanistico-edilizia)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalita' stabilite dallo statuto o dai regolamenti comunali, la vigilanza sull'attivita' urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalita' esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale puo' avvalersi, qualora previsto dallo statuto o dal regolamento edilizio comunale, dello Sportello Unico per l'edilizia di cui all'articolo 8.
3. 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 inedificabilita', o destinate a opere e spazi pubblici, ovvero a 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, nonche' in tutti i casi di difformita' dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla

demolizione e al
ripristino dello stato dei luoghi, salva diversa
previsione di legge. 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), e successive modifiche,
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 1924, n. 751), e successive modifiche, nonche'
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 e al ripristino
dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle
Amministrazioni competenti
le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della
demolizione, anche
di propria iniziativa.

4. 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, nonche' per le
opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a
vincolo di
inedificabilita' assoluta in applicazione delle
disposizioni del decreto
legislativo 42/2004, e successive modifiche, si procede
alla demolizione
secondo le disposizioni della legge dello Stato.

5. 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, delle prescrizioni e delle
modalita' 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, puo' procedere al sequestro amministrativo del
cantiere.

6. Gli ufficiali e gli agenti di polizia giudiziaria, ove
nei luoghi in cui
vengono realizzate opere non ricomprese nell'attivita'
edilizia libera e non
sia esibito il permesso di costruire o la denuncia di
inizio attivita', ovvero
in tutti gli altri casi di presunta violazione
urbanistico-edilizia, ne danno
immediata comunicazione all'autorita' giudiziaria,
all'Osservatorio regionale
di cui all'articolo 9, nonche' al dirigente del
competente ufficio comunale,
il quale verifica entro trenta giorni la regolarita'
delle opere e dispone gli
atti conseguenti.

7. 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 ad aree
della rete Natura 2000 di
cui alla legge regionale 21 luglio 2008, n. 7 (Legge
comunitaria 2007),
provvede a segnalare alle autorita' di cui al comma 5 la
violazione delle
norme urbanistico-edilizie vigenti ed eventuali
violazioni al regime di
salvaguardia.

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

ARTICOLO 43

(Vigilanza su opere disciplinate dall'articolo 10)

1. In caso di opere iniziate o realizzate senza titolo, in difformita' 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, nonche' 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 conformita' 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 e' subordinato al pagamento all'Amministrazione regionale, a titolo di oblazione, di una somma pari a 500 euro, in caso di nuove opere principali, e di 250 euro in caso di opere accessorie e di varianti a progetti gia' autorizzati.

ARTICOLO 44

(Responsabilita' del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attivita', del committente, del costruttore e del direttore dei lavori)

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attivita', il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformita' delle opere alla normativa urbanistica ed edilizia, alle previsioni di piano, nonche', unitamente al direttore dei lavori, a quelle della denuncia di inizio attivita' e alle modalita' 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 e' responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire o della denuncia di inizio attivita', fornendo al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformita' 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 e' incorso il direttore dei lavori.
3. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attivita' il progettista assume la qualita' di persona esercente un servizio di pubblica necessita' ai sensi dell'articolo 29, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, e successive modifiche.

ARTICOLO 45

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

1. Sono interventi eseguiti in totale difformita' 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 quelli
comportanti 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 e autonomamente
utilizzabile.
2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio
comunale, accertata
l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in
totale difformita' 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, nonche' 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 modalita' individuate nel
regolamento di attuazione di
cui all'articolo 2, non puo' comunque essere superiore a
dieci volte la

complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire e' 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 e' 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 dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al suo mantenimento e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o paesaggistici e con le norme in materia di sicurezza statica, antisismica e antincendio.

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilita', 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 e al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'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 e degli agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorita' 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 difformita' o con variazioni essenziali della denuncia di inizio attivita' in

alternativa al permesso di
costruire di cui all'articolo 18.

ARTICOLO 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
del permesso di costruire o in totale difformità da
esso, ovvero in assenza
della 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 a uso
residenziale, e pari al doppio del valore venale, per le
opere adibite a usi
diversi da quello residenziale. La sanzione è comunque
determinata in misura
non inferiore a 2.000 euro.
3. Nei casi previsti dal comma 2 qualora l'intervento
comporti un incremento
di superfici utili e volumi utili è comunque dovuto il

contributo di
costruzione previsto dall'articolo 29 .

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, 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 modalita' diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio. Nel caso sia accertata la compatibilita' paesaggistica ai sensi del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, trova applicazione il comma 2.

ARTICOLO 47

(Interventi eseguiti in parziale difformita' dal permesso di costruire)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformita' dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attivita' in alternativa al 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 puo' avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformita', 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 difformita' dal permesso di
costruire, se a uso
residenziale, e pari al doppio del valore venale, per le
opere adibite a usi
diversi da quello residenziale. La sanzione e' comunque
determinata in misura
non inferiore a 1.000 euro.

3. Nei casi in cui l'intervento comporti un incremento di
superfici utili e di
volumi utili e' comunque dovuto il contributo di
costruzione previsto
dall'articolo 29 .

ARTICOLO 48

(Interventi abusivi realizzati su suoli di proprieta'
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 attivita' in
alternativa al permesso di
costruire di cui all'articolo 18, o in totale o parziale
difformita' 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 comunale,
previa comunicazione all'Ente proprietario del suolo,
ordina al responsabile
dell'abuso la demolizione e il ripristino dello stato dei
luoghi.
2. In caso di inottemperanza, la demolizione e' eseguita
a cura del Comune e a
spese del responsabile dell'abuso.
3. In deroga ai commi precedenti l'Ente proprietario del
suolo, con
provvedimento che dichiara l'esistenza di prevalenti
interessi pubblici al

mantenimento degli interventi, puo' comunicare al Comune
la necessita' di
mantenere gli interventi di cui al comma 1. A tal fine
gli interventi devono:
a) essere acquisiti al demanio o al patrimonio con
provvedimento dell'Ente
dichiarante;
b) non contrastare con rilevanti interessi urbanistici,
ambientali o
paesaggistici e con le norme in materia di sicurezza
statica, antisismica e
antincendio.

ARTICOLO 49

(Permesso di costruire in sanatoria)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di
permesso di costruire, o in
difformita' da esso o con variazioni essenziali, ovvero
in assenza di denuncia
di inizio attivita' in alternativa al permesso di
costruire di cui
all'articolo 18, o in difformita' da essa, fino alla
scadenza dei termini
previsti nei provvedimenti sanzionatori e comunque fino
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 e' subordinato
al pagamento, a titolo
di oblazione, del contributo di costruzione in misura
doppia, ovvero, in caso
di gratuita' a norma di legge, in misura pari a quella
prevista dall'articolo
29. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale
difformita' l'oblazione

e' calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. In ogni caso l'oblazione non puo' essere inferiore a 1.000 euro.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia motivatamente 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.

ARTICOLO 50

(Interventi eseguiti in assenza o in difformita' dalla denuncia di inizio attivita' e sanatoria)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 17, in assenza della denuncia di inizio attivita' o in difformita' da essa, 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 1.000 euro, 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 attivita' 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'autorita' competente a vigilare

sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, puo' ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile e 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 516 euro a titolo di oblazione.
4. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 26, comma 7, la denuncia di inizio di attivita' spontaneamente effettuata quando l'intervento e' in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 150 euro. La medesima sanzione e' 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 ai regolamenti aventi incidenza sull'attivita' edilizia, ovvero alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorche' 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 eseguite a cura del Comune e 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 attivita' di cui all'articolo 17 non comporta, salva diversa previsione della legge dello Stato, l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, e successive modifiche. 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.

ARTICOLO 51

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

1. In tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e ai regolamenti aventi incidenza sull'attivita' edilizia, ovvero violazioni alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorche' gli interventi siano riconducibili ad attivita' 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 eseguite a cura del Comune e 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 conformita'.
3. Nei casi previsti dal presente articolo, il responsabile dell'abuso puo', 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 conformita' dell'intervento realizzato, corredata dei

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

4. Il Comune, nel caso di presentazione dell'istanza di riduzione a conformita' 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 conformita'. In caso di inottemperanza si procede ai sensi del comma 1.

ARTICOLO 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 e' 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.

ARTICOLO 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 da' comunicazione
dell'inottemperanza all'Autorita'
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 abilitativo o che comportano
aumento di unita'
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 regionale, 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 puo' 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.

ARTICOLO 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 100 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 al comma 1, lettera c), il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi stabiliti dalla legge.

ARTICOLO 55

(Mancata apposizione del cartello di cantiere o mancata presentazione della domanda di agibilita')

1. La mancata apposizione del cartello di cantiere previsto nel regolamento edilizio comunale nei luoghi in cui vengono realizzate opere non ricomprese nell'attivit  edilizia libera comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di 200 euro.
2. La mancata presentazione della domanda di rilascio del certificato di agibilita' nel termine previsto dall'articolo 28, comma 1, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 euro a 464 euro, secondo i criteri determinati dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.

ARTICOLO 56

(Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione)

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni e 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 qualora gli interventi risultino in contrasto con gli strumenti di pianificazione regionale vigenti o adottati.

2. Il provvedimento di annullamento e' emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed e' 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 puo' ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalita' 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 attivita'.

Capo VII

Disposizioni straordinarie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

ARTICOLO 57

(Norme comuni)

1. Gli articoli 58 e 59 individuano misure straordinarie finalizzate al rilancio dell'attivita' economica mediante la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del presente capo, attuata attraverso interventi edilizi realizzabili anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici e ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali.
2. Gli interventi di cui agli articoli 58 e 59 assicurano il miglioramento della qualita' energetica o igienico-funzionale degli edifici o delle unita' immobiliari oggetto di intervento, secondo le leggi di settore e non possono in alcun caso trovare applicazione:
 - a) in deroga alle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e in materia ambientale, alle distanze minime previste dal codice

- civile ovvero in deroga alle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché alle norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione;
- b) in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco contenute negli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente capo;
- c) per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro il 30 settembre 2009;
- d) per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di inedificabilità assoluta;
- e) se i lavori non sono iniziati entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

ARTICOLO 58

(Interventi di ristrutturazione e ampliamento)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici o unità immobiliari esistenti o di parte di essi, a destinazione in tutto o in parte residenziale, alberghiera o ricettivo-complementare e direzionale possono comportare l'ampliamento, attraverso la sopraelevazione o la costruzione di manufatti edilizi interrati o fuori terra, nel limite massimo del 35 per cento del volume utile esistente.
2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere eseguiti su immobili

situati all'esterno delle zone omogenee A e B0, o singoli edifici ad esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, alle seguenti condizioni:

- a) la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non puo' superare i due piani o comunque 6 metri;
- b) gli standard urbanistici derivanti dall'ampliamento, se non reperibili nell'area di pertinenza dell'intervento, sono individuabili in altra area avente la stessa destinazione di zona o, comunque, in zona urbanisticamente compatibile, purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri;
- c) l'ampliamento puo' comportare l'aumento del numero delle unita' immobiliari esistenti relativamente alla parte effettivamente ampliata, salva piu' estensiva previsione degli strumenti urbanistici comunali.

3. In deroga alle distanze, superfici e volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali e' ammesso l'ampliamento di edifici o unita' immobiliari esistenti alle seguenti condizioni:

- a) la quota massima di ampliamento ammissibile non puo' superare i 200 metri cubi di volume utile;
- b) la sopraelevazione, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, non puo' superare i due piani o comunque 6 metri;
- c) nelle zone omogenee A e B0, o singoli edifici ad esse equiparati, devono essere rispettate le specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici previste dagli strumenti urbanistici comunali; la sopraelevazione, se non espressamente vietata dagli strumenti urbanistici comunali, non puo' superare l'altezza massima delle costruzioni prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali;
- d) l'ampliamento non puo' comportare aumento del numero delle unita' immobiliari esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali.

ARTICOLO 59

(Interventi di ampliamento di edifici produttivi)

1. Nelle zone omogenee D, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, e' ammesso:
 - a) l'ampliamento di edifici o unita' immobiliari esistenti nel limite massimo del 35 per cento della superficie utile esistente e comunque fino al massimo di 1.000 metri quadrati, nel rispetto delle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati;
 - b) l'ampliamento della superficie utile anche attraverso la realizzazione di solai interpiano.
2. Gli interventi previsti dal comma 1, lettere a) e b), sono cumulabili tra loro; gli standard urbanistici derivanti dall'ampliamento, se non reperibili, devono essere monetizzati ai sensi dell'articolo 29.

ARTICOLO 60

(Misure di promozione per la sostituzione di edifici ed esecuzione degli interventi in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa)

1. Nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione totale o parziale, attuati con sostituzione di singoli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente capo non coerenti con le

caratteristiche storiche o architettoniche o paesaggistiche e ambientali individuate dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 38, comma 1, lettera b), e che comportino una diminuzione del volume o superficie utili o delle unita' immobiliari esistenti, il Comune e il soggetto interveniente possono concordare il trasferimento dei diritti edificatori in altre aree del territorio comunale attraverso una convenzione che stabilisca:

- a) i crediti edificatori derivanti dalla sostituzione aumentati del 50 per cento;
- b) la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori;
- c) il tempo massimo di utilizzazione dei crediti edificatori.

2. Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dagli strumenti urbanistici comunali e' ammesso il rilascio del titolo abilitativo anche in assenza di approvazione del piano attuativo o di sue varianti ovvero in tutti i casi di decadenza dello strumento, alle seguenti condizioni:

- a) l'area risulti urbanizzata in misura non inferiore al 70 per cento della superficie complessiva;
- b) il nuovo intervento risulti coerente con le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente o adottato;
- c) non sussistano ulteriori esigenze di opere di urbanizzazione indotte dall'intervento richiesto.

3. Negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa comunale i Comuni possono disporre la non concorrenza degli alloggi destinati a edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o convenzionata, di cui alla legge regionale 6/2003, per la determinazione del numero di posti auto da destinare a parcheggi pubblici di relazione, ferme restando le disposizioni di cui alla legge 122/1989.

4. Negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa comunale con destinazione diversa dalla residenza, la modifica del perimetro dell'ambito previsto nello strumento urbanistico generale comunale costituisce variante non sostanziale a condizione che la destinazione d'uso rimanga invariata e vengano rispettati gli standard urbanistici.

Capo VIII

Norme transitorie e finali

ARTICOLO 61

(Disposizioni transitorie e di coordinamento con le altre leggi di settore)

1. Le definizioni di cui alla presente legge prevalgono, a decorrere dalla sua entrata in vigore, su quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti e adottati e nei regolamenti edilizi comunali.

2. In deroga a quanto previsto dal comma 1, le definizioni dei parametri edilizi contenute nell'articolo 3, comma 1, e le definizioni delle destinazioni d'uso degli immobili di cui all'articolo 5, trovano applicazione all'atto dell'approvazione della variante generale allo strumento urbanistico generale comunale o all'atto dell'approvazione della deliberazione del Consiglio comunale di cui all'articolo 29, successiva all'entrata in vigore della presente legge. In caso di assenza di varianti agli strumenti urbanistici generali comunali o delle deliberazioni di cui all'articolo 29, le definizioni dei parametri edilizi contenute nell'articolo 3, comma 1, e le definizioni delle destinazioni d'uso degli immobili di cui all'articolo 5, prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali decorsi tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, fatte salve le varianti generali adottate all'entrata in vigore della legge medesima.

3. Gli interventi edilizi, le cui istanze o altra documentazione di legge siano state depositate presso il Comune anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge, sono definiti secondo la

normativa previgente. Al fine di poter usufruire delle facoltà e delle procedure previste dalla presente legge, e' fatta salva la facoltà dei soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21 di presentare:

a) nel caso di interventi non ancora iniziati: richieste di ritiro delle istanze depositate in forza della normativa previgente, unitamente alla completa documentazione richiesta dalla presente legge per l'intervento richiesto;

b) nel caso di interventi già iniziati: richieste di proroga dei termini o varianti secondo quanto previsto dalla presente legge;

c) nel caso di interventi realizzati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge e assoggettati a denuncia di inizio attività in base alla normativa previgente e per i quali sia avviata la procedura sanzionatoria: istanze di sanatoria ai sensi dell'articolo 50, purché gli interventi risultino conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti o adottati alla data di presentazione dell'istanza; le istanze di cui alla presente lettera devono essere presentate a pena di decadenza entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge;

d) nelle more dell'emanazione del regolamento di attuazione di cui all'articolo 2, le istanze e la relativa modulistica sono disciplinate secondo quanto previsto dal regolamento comunale.

4. I pareri della competente struttura regionale resi unicamente sugli aspetti paesaggistici degli strumenti urbanistici comunali, soggetti alla previgente disciplina urbanistica, ancorché avviati, e che comprendono beni e località vincolati ai sensi della parte terza del decreto legislativo 42/2004, e successive modifiche, sono sostituiti da una relazione allegata agli strumenti stessi contenente la valutazione degli aspetti paesaggistici redatta secondo i criteri previsti dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), in quanto compatibili e proporzionalmente al dettaglio stabilito dalla scala di rappresentazione del

Piano.

5. Al comma 4 dell'articolo 12 bis (Ulteriori disposizioni in materia di attivita' estrattive), della legge regionale 27 agosto 1992, n. 25, le parole <<ai quaranta centimetri>> sono sostituite dalle seguenti: <<ai limiti individuati dalle leggi regionali di settore disciplinanti la specifica attivita' agricola o forestale>>.
6. Sono ammesse varianti non sostanziali agli strumenti urbanistici comunali finalizzate a disciplinare insediamenti zootecnici esistenti situati all'esterno delle zone agricole, anche in deroga all'articolo 6, commi 26 e 26 bis, della legge regionale 3 luglio 2000, n. 13 (Disposizioni collegate alla Legge finanziaria 2000), previo parere favorevole dell'Azienda per i servizi sanitari e a condizione che garantiscano la possibilita' di conservare o aumentare la capacita' produttiva degli insediamenti esistenti secondo quanto previsto dalle leggi di settore.
7. Le sanzioni previste dall'articolo 10 della legge regionale 18 giugno 2007, n. 15 (Misure urgenti in tema di contenimento dell'inquinamento luminoso, per il risparmio energetico nelle illuminazioni per esterni e per la tutela dell'ambiente e dell'attivita' svolta dagli osservatori astronomici), e l'obbligo di adeguamento previsto dall'articolo 8, comma 1, della medesima legge regionale 15/2007, non trovano applicazione per gli impianti realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge e fino all'approvazione del piano comunale dell'illuminazione previsto dall'articolo 5, comma 1, lettera a), della legge regionale 15/2007.

ARTICOLO 62

(Applicazione delle disposizioni di deroga)

1. Non sono cumulabili le disposizioni di deroga agli indici e ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali contenute nell'articolo 16, comma 1, lettera k), esclusi depositi, serre, verande e bussole, nell'articolo 35, comma 3, e negli articoli del capo VII della presente legge.

2. L'applicazione delle disposizioni di deroga individuate nel comma 1 tiene conto dell'eventuale applicazione di disposizioni di deroga agli indici e parametri previsti dagli strumenti urbanistici comunali o sancite dalla legge regionale 21 ottobre 2008, n. 12 (Integrazioni e modifiche alla legge regionale 5/2007 - Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio). In tali casi il bonus già usufruito deve essere computato al fine dei limiti massimi ammessi dalle disposizioni della presente legge.

ARTICOLO 63

(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.

ARTICOLO 64

(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 regolamento di attuazione della disciplina dell'attività edilizia, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, emanato con decreto del Presidente della Regione del 17 settembre 2007, n. 296, e successive modifiche;
 - c) il comma 3 dell'articolo 23 della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5 (Riforma dell'urbanistica e disciplina dell'attività edilizia e del paesaggio);
 - d) la legge regionale 20 giugno 1988, n. 57 (Disciplina per l'installazione degli impianti elettrici ed elettronici), e successive modifiche;
 - e) l'articolo 83 (Commissione regionale per le servitù militari), della legge regionale 9 novembre 1998, n. 13, e successive modifiche.

ARTICOLO 65

(Rinvio alle leggi regionali)

1. Tutti i riferimenti alla legge regionale 5/2007, parte II, e al regolamento di attuazione della disciplina dell'attività edilizia, ai sensi della legge regionale 23 febbraio 2007, n. 5, emanato con decreto del Presidente della Regione del 17 settembre 2007, n. 296, contenuti nelle disposizioni regionali vigenti alla data di entrata in vigore di cui all'articolo 68, 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.

ARTICOLO 66

(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, 4
bis, 5, 9 e 10, del decreto del Presidente della
Repubblica 380/2001, e
successive modifiche.

ARTICOLO 67

(Disposizioni finanziarie)

1. Gli oneri derivanti dal disposto di cui all'articolo 9, comma 4, in materia di Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica fanno carico alle unita' di bilancio 11.3.1.1189 - capitolo 156 e 11.3.2.1189 - capitoli 180 e 182 dello stato di previsione della spesa del bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per l'anno 2009.
2. Gli oneri derivanti dal disposto di cui all'articolo 10, comma 14, in materia di Comitato misto paritetico (CoMiPar) di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898, fanno carico all'unita' di bilancio 11.3.1.1180 - capitolo 9820 dello stato di previsione della spesa del bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per l'anno 2009.
3. Le entrate derivanti dal disposto di cui all'articolo 43, comma 3, sono accertate e riscosse nell'unita' di bilancio 3.2.121 e nel capitolo 877 di nuova istituzione <<per memoria>> nello stato di previsione dell'entrata del bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per l'anno 2009, con la denominazione <<Proventi derivanti dalle sanzioni applicate dalla Regione in applicazione del Codice regionale dell'edilizia>>.
4. Gli oneri derivanti dal disposto di cui all'articolo 53, comma 5, fanno

carico all'unita' di bilancio 11.3.1.1180 e al capitolo
9866 di nuova
istituzione <<per memoria>> nello stato di previsione
della spesa del bilancio
pluriennale per gli anni 2009-2011 e del bilancio per
l'anno 2009 con la
denominazione <<Spese del Commissario nominato per la
repressione degli abusi
edilizi>>.

5. Le entrate derivanti dal disposto di cui all'articolo
53, comma 5, sono
accertate e riscosse nell'unita' di bilancio 3.2.132 -
capitolo 866 di nuova
istituzione <<per memoria>> nello stato di previsione
dell'entrata del
bilancio pluriennale per gli anni 2009-2011 e del
bilancio per l'anno 2009 con
la denominazione <<Rimborso da parte dei Comuni delle
spese sostenute
dall'Amministrazione regionale per il Commissario
nominato per la repressione
degli abusi edilizi>>.

ARTICOLO 68

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il trentesimo giorno
successivo alla
pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione, ad
eccezione del capo
VII che entra in vigore il giorno successivo alla
pubblicazione della legge
sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Formula Finale:

La presente legge regionale sara' pubblicata nel
Bollettino
Ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque
spetti di
osservarla e di farla osservare come legge della Regione.