



Legge Regionale 18 febbraio 2004, n. 1
NORME PER L'ATTIVITÀ EDILIZIA

(testo approvato dal Consiglio Regionale il 10/2/04)
pubblicato nel S. O. n. 1 al BUR n. 8 del 25 febbraio 2004

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Art. 1. (Finalità e oggetto).....	1
Art. 2. (Ambito di applicazione).....	1
Art. 3. (Definizioni).....	1
Art. 4. (Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio).....	3
Art. 5. (Sportello unico per l'edilizia).....	4
TITOLO II TITOLI ABILITATIVI.....	7
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI	7
Art. 6. (Titoli abilitativi).....	7
Art. 7. (Attività edilizia senza titolo abilitativo).....	7
Art. 8. (Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e opere di interesse pubblico).....	8
Art. 9. (Attività edilizia sottoposta a valutazione di impatto ambientale o a valutazione di incidenza).....	9
Art. 10. (Certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli).....	9
Art. 12. (Norme regolamentari).....	10
CAPO II PERMESSO DI COSTRUIRE, NOZIONE E CARATTERISTICHE.....	11
Art. 13. (Interventi subordinati a permesso di costruire).....	11
Art. 14. (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire).....	11
Art. 15. (Competenza al rilascio del permesso di costruire).....	11
Art. 16. (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire).....	11
CAPO III PROCEDIMENTO	12
Art. 17. (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire).....	12
Art. 18. (Procedimento edilizio abbreviato).....	14
Art. 19. (Riesame e intervento sostitutivo).....	15
CAPO IV DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	16
Art. 20. (Interventi subordinati a denuncia di inizio attività).....	16
Art. 21. (Disciplina della denuncia di inizio attività).....	17
CAPO V AUTORIZZAZIONI E PROVVEDIMENTI IN MATERIA AMBIENTALE.....	19
Art. 22. (Autorizzazione e provvedimenti comunali).....	19
TITOLO III CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	20
Art. 23. (Contributo di costruzione per il permesso di costruire e per la denuncia di inizio attività).....	20
Art. 24. (Oneri di urbanizzazione).....	21
Art. 25. (Costo di costruzione).....	22
Art. 26. (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione).....	23
Art. 27. (Convenzione-tipo).....	24
Art. 28. (Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza).....	25
TITOLO IV VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE.....	25
CAPO I CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	25
Art. 29. (Certificato di agibilità).....	25



Art. 30. (Procedimento di rilascio del certificato di agibilità).....	26
Art. 31. (Dichiarazione di inagibilità).....	27
CAPO II VARIAZIONI ESSENZIALI	27
Art. 32. (Determinazione delle variazioni essenziali).....	27
TITOLO V MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO ED USO DEI VANI DEGLI EDIFICI.....	29
CAPO I DESTINAZIONI D'USO	29
Art. 33. (Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e titolo abilitativo).....	29
CAPO II USO DI VANI NEGLI EDIFICI	30
Art. 34. (Uso dei vani degli edifici esistenti).....	30
Art. 35. (Interventi edilizi consentiti sugli edifici)	31
Art. 36. (Ampliamento di edifici esistenti).....	31
TITOLO VI MIGLIORAMENTO DEL COMFORT AMBIENTALE E DEL RISPARMIO ENERGETICO NEGLI EDIFICI.....	31
Art. 37. (Extra spessori murari).....	31
Art. 38. (Soluzioni di architettura bioclimatica)	32
TITOLO VII VIGILANZA SULLA ATTIVITA' EDILIZIA.....	33
Art. 39. (Controlli sui titoli e sulle opere eseguite).....	33
TITOLO VIII (NORMATIVA TECNICA E AMBIENTALE PER L'EDILIZIA).....	34
Art. 40. (Vigilanza).....	34
Art. 41. (Interventi edilizi di prevenzione sismica degli edifici)	34
Art. 42. (Pareri sugli strumenti urbanistici)	35
Art. 43. (Sostenibilità ambientale in edilizia e architettura ecologica).....	35
TITOLO IX NORME FINALI E TRANSITORIE	36
Art. 44. (Decadenza di vincoli preordinati all'esproprio e assenza del piano attuativo obbligatorio)	36
Art. 45. (Atti di indirizzo e coordinamento)	36
Art. 46. (Salvaguardia del territorio dall'abusivismo urbanistico ed edilizio)	37
Art. 47. (Norma finale).....	38
Art. 48. (Norme transitorie).....	38
Art. 50. (Norma finanziaria)	39
TITOLO X MODIFICHE DI LEGGI E ABROGAZIONI.....	40
CAPO I MODIFICHE DELLA LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000, N. 27	40
Art. 51 (Modificazione dell'art. 27).....	40
Art. 52 (Modificazione dell'art. 30).....	40
Art. 53 (Integrazione dell'art. 55).....	40
Art. 54 (Modificazione dell'art. 62).....	40
Art. 55 (Sostituzione dell'art. 65).....	40
CAPO II MODIFICHE DELLA LEGGE REGIONALE 2 SETTEMBRE 1974, N. 53	41
Art. 56 (Integrazione dell'art. 8).....	41
CAPO III ABROGAZIONI	41
Art. 57 (Abrogazioni).....	41

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.

(Finalità e oggetto)

1. La presente legge, nell'ambito dei principi fondamentali fissati dalle normative statali in materia edilizia, e in particolare dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, detta norme in materia di attività edilizia e di urbanistica correlate, al fine di raccogliere in un unico compendio normativo la disciplina di settore, in applicazione dei principi di economicità, efficacia e pubblicità dei procedimenti amministrativi, nonché al fine di perseguire il miglioramento della qualità edilizia e ambientale nella realizzazione degli interventi.

2. La presente legge disciplina altresì:

- a) il recupero ai fini abitativi degli edifici esistenti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di migliorare l'uso degli edifici medesimi;
- b) la diffusione di soluzioni tecniche che contribuiscano al miglioramento ambientale degli edifici e al risparmio energetico;
- c) l'adozione di tecniche edilizie conformi ai criteri di sviluppo sostenibile per ridurre il consumo delle risorse naturali e migliorare la qualità ed il comfort degli ambienti di vita e di lavoro;
- d) il rilascio, prima dell'inizio dei lavori ed alla conclusione degli stessi, del documento unico di regolarità contributiva di cui all'articolo 3, comma 8 del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494, così come modificato dal d.lgs. 10 settembre 2003, n. 276.

Art. 2.

(Ambito di applicazione)

1. A seguito dell'entrata in vigore della presente legge cessa nella Regione Umbria la diretta operatività delle norme statali di dettaglio in materia edilizia, ivi comprese quelle che non trovano una corrispondente disciplina nella normativa regionale, salvo quelle previste al titolo quarto, parte I e alla parte II del d.p.r. 380/2001.

Art. 3.

(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole

unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso, e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti;

- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano 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, nonché la conseguente modifica delle aperture;
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, la modifica o realizzazione di aperture anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per gli interventi di prevenzione sismica e per l'installazione di impianti tecnologici;
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento planivolumetrico di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6);
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
 - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non

siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;

- 6) le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi comunali, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;
- 7) la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- g) "opere interne", quelle da realizzare all'interno delle unità immobiliari concernenti l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici, da realizzare nel rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti.

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

Art. 4.

(Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio)

1. I comuni istituiscono la commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici e di interventi in edifici e aree aventi interesse storico, architettonico e culturale, individuati come tali dalle relative normative e dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, nonché dal piano urbanistico territoriale (PUT) e dal piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP).

2. La commissione, con riferimento al comma 1, esprime parere relativamente agli interventi che interessano:

- a) i siti di interesse naturalistico, le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, nonché quelle di interesse geologico e le singolarità geologiche di cui agli articoli 13, 14 e 16 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27;
- b) le aree contigue di cui all'articolo 17, comma 3

della l.r. 27/2000;

- c) i centri storici, gli elementi del paesaggio antico, l'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati all'articolo 29, della l.r. 27/2000;
- d) gli edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 2 settembre 1974, n. 53 e successive modificazioni ed integrazioni quali immobili di interesse storico-architettonico.

3. La commissione svolge le funzioni consultive in materia ambientale previste dall'articolo 22 ed esprime parere sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi previsti dai piani attuativi.

4. Il comune, con il regolamento edilizio comunale, tenendo anche conto della eventuale partecipazione dei rappresentanti degli ordini e dei collegi professionali, definisce la composizione, le modalità di nomina e le ulteriori competenze della commissione, oltre a quelle di cui ai commi 1 e 2, nell'osservanza dei seguenti criteri:

- a) la commissione costituisce organo di norma a carattere tecnico, i cui componenti devono possedere un'elevata competenza e specializzazione, al fine di perseguire l'obiettivo fondamentale della qualità architettonica e urbanistica negli interventi;
- b) della commissione debbono obbligatoriamente fare parte almeno due esperti in materia di beni ambientali e architettonici, scelti nell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 12, comma 1 lett. c);
- c) della commissione deve obbligatoriamente far parte un geologo, ai fini del parere di cui all'articolo 42, nonché dei pareri in materia idrogeologica e idraulica disciplinati dall'articolo 16 della legge regionale 8 giugno 1984, n. 29 e dalla legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31;
- d) i pareri sono espressi limitatamente agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico-ambientale, nonché per gli aspetti di cui alla lettera c).

5. La commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali degli interventi di riferimento per l'emanazione dei pareri.

6. I pareri della commissione di cui al presente articolo, obbligatori e non vincolanti, sono espressi entro trenta giorni dalla data della richiesta avanzata dal responsabile del procedimento. Ai fini del parere di cui ai commi 1 e 2, all'istanza è allegata la documentazione di cui all'art. 22 comma 3.

Art. 5.

(Sportello unico per l'edilizia)

1. I comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo quinto, del Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, costituiscono un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti

i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività. I comuni possono affidare allo sportello unico per l'edilizia la competenza dei procedimenti in materia di attività edilizia di cui alla presente legge.

2. Lo sportello unico per l'edilizia provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle denunce di inizio attività, delle domande per il rilascio di permesso di costruire, delle comunicazioni di cui all'articolo 7, comma 2, delle dichiarazioni di cui all'articolo 29, comma 3 e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia e del certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla competente soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del d.lgs. 490/1999;
- b) all'adozione, nelle materie di cui alla lettera a), dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi, in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
- c) alla consegna dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo, comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, ivi compreso il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del d.p.r. 380/2001;
- d) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni coinvolte nel procedimento relativo all'intervento edilizio oggetto dell'istanza di permesso di costruire, della denuncia di inizio attività o concernente il certificato di agibilità;
- e) al rilascio della certificazione preventiva sulla esistenza e sulla qualità dei vincoli di cui all'articolo 10.

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità lo sportello di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

- a) il parere della competente azienda sanitaria locale (ASL), nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione ai sensi dell'articolo 17, comma 1;
- b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. Lo sportello di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente il permesso di costruire, gli altri pareri, assensi, autorizzazioni e nulla-osta comunque denominati, nonché i pareri che debbono essere resi dagli uffici comunali, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

5. Lo sportello cura le incombenze necessarie ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai

sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della l. 241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) i pareri di cui ai commi 3 e 4;
- b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue a opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale, in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
- d) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24 e 151 del d.lgs. 490/1999, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del d.lgs. 490/1999;
- e) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- f) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
- g) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, nonché le autorizzazioni di cui alla legge regionale 3 marzo 1995, n. 9, in tema di aree naturali protette.

6. I comuni nell'ambito della propria autonomia organizzativa, affidano allo sportello unico per l'edilizia anche i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447.

7. I comuni individuano autonomamente i soggetti, le forme e le metodologie per la istituzione e il funzionamento dello sportello unico.

8. La Giunta regionale, al fine di incentivare la costituzione in forma associata di sportelli unici per l'edilizia, corrisponde contributi o altri benefici ai comuni associati, con priorità a quelli costituiti in unione dei comuni ai sensi dell'art. 32 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

9. I comuni, attraverso lo sportello unico, forniscono informazioni sulle materie di cui al comma 2, lettera a), nonché sui contenuti degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso, anche in via telematica, a tutte le possibili informazioni utili disponibili.

10. Il comune è tenuto a comunicare immediatamente alla Regione ed alla provincia l'avvenuta costituzione dello sportello unico per l'edilizia.

TITOLO II
TITOLI ABILITATIVI

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 6.
(Titoli abilitativi)

1. I titoli abilitativi sono il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività.

2. Ad eccezione dei casi previsti dagli articoli 7 e 8, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero previsti all'articolo 26, alla corresponsione del contributo di costruzione.

3. Gli interventi oggetto del titolo abilitativo devono essere conformi alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunali generali e attuativi, nella pianificazione territoriale-paesistica, nonché nei piani di settore. Gli stessi devono rispettare i vincoli esistenti sul territorio interessato.

4. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo ed è irrevocabile.

5. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati in virtù dei titoli stessi e non comportano limitazione dei diritti dei terzi.

6. I procedimenti di cui agli articoli 4 e 6 del d.p.r. 447/1998 sono sostituiti da quelli previsti agli articoli successivi della presente legge a seconda del titolo abilitativo necessario per l'intervento.

7. La decorrenza dei termini per la formazione dei titoli abilitativi di cui agli articoli 18 e 21, è sospesa nei limiti di cui all'articolo 14, comma 2, in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda o della denuncia con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati.

Art. 7.
(Attività edilizia senza titolo abilitativo)

1. I seguenti interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) eliminazione di barriere architettoniche che non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al titolo primo del d.lgs. 490/1999, nonché gli immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati dagli strumenti urbanistici, e che non riguardi elementi strutturali né comporti la realizzazione di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro abitato, con esclusione delle attività di ricerca e utilizzo di acque;
- d) opere pertinenziali degli edifici, relative ai manufatti per impianti tecnologici e di arredo, non qualificate

come interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), numero 6), purché disciplinate dai regolamenti edilizi comunali;

- e) opere all'interno delle unità immobiliari, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera g);
- f) interventi di cui all'articolo 33, comma 6.

2. Gli interventi di cui al comma 1, lettera f) sono soggetti a comunicazione al comune da parte dell'interessato, unitamente a una relazione tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, che specifichi le opere da compiersi e asseveri il rispetto delle norme di sicurezza, di quelle igienico-sanitarie, sul dimensionamento dei vani e sui rapporti aeroilluminanti, nonché il rispetto delle norme in materia di standard urbanistici.

3. Debbono essere comunque rispettate le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ivi comprese quelle che prevedono l'acquisizione di pareri, assensi, nulla-osta comunque denominati e in particolare le disposizioni contenute nel d.lgs. 490/1999, nonché gli eventuali adempimenti fiscali e tributari.

4. Il direttore dei lavori, se previsto, o l'interessato può autocertificare gli interventi di cui al presente articolo, ai fini della comunicazione a terzi dei lavori eseguiti.

Art. 8.

(Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e opere di interesse pubblico)

1. Le disposizioni del presente titolo non trovano applicazione per:

- a) le opere e i programmi di intervento pubblico o di interesse pubblico, da realizzare a seguito della conclusione di accordo di programma, con l'assenso del comune interessato, ai sensi dell'articolo 34 del d.lgs. 267/2000, qualora l'accordo stesso contenga gli elementi costitutivi del titolo abilitativo corrispondente;
- b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, e le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici;
- c) le opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554;
- d) le opere della Regione e delle province, previo accertamento di conformità alle prescrizioni urbanistiche, da effettuare d'intesa con il comune interessato;
- e) gli interventi di cui all'articolo 11 della legge regionale 10 aprile 1995, n. 28, concernente l'attuazione degli obiettivi fissati dal PUT.

2. La data di effettivo inizio delle opere di cui al comma 1 deve essere comunicata al comune con le modalità di cui all'articolo 16, comma 3.

Art. 9.

(Attività edilizia sottoposta a valutazione di impatto ambientale o a valutazione di incidenza)

1. I procedimenti in materia di valutazione di impatto ambientale o di valutazione di incidenza previsti dalle relative normative devono essere definiti preliminarmente alla presentazione della domanda di rilascio del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività, di cui agli articoli 17, 18 e 21, nonché dell'avvio del procedimento relativo alla adozione del piano attuativo e alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8.

Art. 10.

(Certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli)

1. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione della domanda di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una certificazione sulla presenza e sulla qualità dei vincoli di carattere ambientale, urbanistico, idraulico, idrogeologico e su quelli relativi alle infrastrutture a rete che interessano l'area oggetto di intervento, individuata in apposita documentazione allegata alla richiesta. La certificazione contiene altresì l'indicazione della normativa urbanistica ed edilizia, operante sull'area medesima, che ha incidenza ai fini dell'edificazione.

2. La certificazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro trenta giorni dalla richiesta; essa conserva validità per un anno dal rilascio, a meno che non intervengano variazioni sui vincoli o modifiche delle normative urbanistiche ed edilizie.

3. Ai fini della certificazione di cui al comma 1, la Regione promuove e sostiene iniziative degli enti locali e di altri soggetti interessati volte alla realizzazione di banche dati informatizzate e condivise, con particolare riferimento alle infrastrutture a rete.

Art. 11

(Adempimenti sulla regolarità contributiva delle imprese)

1. Fermo restando quanto previsto all'art. 3 del D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494, per i lavori privati il cui costo di costruzione, determinato ai sensi dell'articolo 25, superi l'importo di euro cinquantamila o per le opere esentate da tale costo, ma comunque aventi superficie utile coperta superiore a metri quadrati cento, il direttore dei lavori è tenuto a:

- a) acquisire prima dell'inizio dei lavori, copia delle denunce effettuate dalle imprese esecutrici dei lavori agli enti previdenziali, assicurativi ed infortunistici, compresa, per i soggetti obbligati, la Cassa edile;
- b) trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, allo sportello costituito, previa apposita convenzione, da INPS, INAIL e Cassa edile, la notifica preliminare di cui all'articolo 11 del d.lgs. n. 494/1996 indicando, sentita l'impresa esecutrice, l'incidenza percentuale della mano d'opera presuntivamente necessaria per l'esecuzione dei lavori;
- c) vigilare, durante l'esecuzione dei lavori, sulla

presenza in cantiere delle imprese e del personale autorizzato e denunciare le eventuali irregolarità al committente, agli enti previdenziali, assicurativi e infortunistici, alla Cassa edile, nonché al coordinatore per la sicurezza;

- d) trasmettere all'inizio ed alla conclusione dei lavori, allo sportello unico per l'edilizia il documento unico di regolarità contributiva, nonché le eventuali variazioni o l'accertamento delle violazioni allo stesso.

2. L'impresa, anche in caso di realizzazione di opere private, di qualsiasi importo, è tenuta ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali, provinciali e aziendali di lavoro del settore.

3. La Regione, d'intesa con le organizzazioni imprenditoriali e sindacali firmatarie dei contratti collettivi nazionali di lavoro, promuove l'attivazione dello sportello di cui al comma 1, lettera b), con INPS, INAIL e Cassa edile mediante apposita convenzione che dovrà disciplinare in relazione ai soggetti obbligati la documentazione da produrre, le modalità ed i tempi di rilascio del documento unico di regolarità contributiva, anche nel caso di lavori effettuati da più imprese, le modalità di accertamento della congruità dell'incidenza della mano d'opera del cantiere, nonché il rafforzamento dell'attività di controllo e vigilanza. La convenzione dovrà altresì favorire la costituzione di una banca dati informatizzata sull'attività edilizia.

4. I comuni sono obbligati, al momento del rilascio del titolo abilitativo, ovvero al momento della ricezione della denuncia di inizio attività ad assicurare adeguata informazione ai soggetti richiedenti sugli effetti di eventuali irregolarità rispetto agli obblighi contenuti nel presente articolo e su quanto previsto all'articolo 39, commi 7, 8, 9 e 10.

Art. 12.

(Norme regolamentari)

1. La Regione con norme regolamentari, sentito il Consiglio delle Autonomie locali di cui alla legge regionale 14 ottobre 1998, n. 34:

- a) detta criteri per il calcolo delle superfici, delle volumetrie, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione;
- b) dà applicazione alle norme della presente legge in materia di contributo di costruzione;
- c) stabilisce i requisiti e le modalità ai fini della formazione dell'elenco regionale di esperti in beni ambientali e architettonici di cui all'art. 4, comma 4 lett. b);
- d) definisce le modalità di verifica del mancato rilascio da parte degli organi competenti del documento unico di regolarità contributiva di cui all'art. 11, ai fini della formazione dell'elenco di cui all'articolo 39, commi 9 e 10.

CAPO II
PERMESSO DI COSTRUIRE, NOZIONE E
CARATTERISTICHE

Art. 13.

(Interventi subordinati a permesso di costruire)

1. I seguenti interventi costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e, fatto salvo quanto previsto all'articolo 19, sono subordinati a permesso di costruire:

- a) nuova costruzione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) ristrutturazione edilizia, diversa da quanto previsto all'articolo 3, comma 1, lettera d), che comprenda anche modifiche del volume, della sagoma e dell'area di sedime;
- d) ristrutturazione edilizia, che riguardi immobili compresi nelle zone omogenee A ed E, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- e) opere di demolizione, rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate antistanti le sedi viarie e le aree pubbliche o di uso pubblico, nonché riguardanti aree di superficie superiore a tremila metri quadrati, solamente nel caso in cui tali interventi non siano disciplinati dal regolamento edilizio comunale o dallo strumento urbanistico.

Art. 14.

(Presupposti per il rilascio del permesso di costruire)

1. Il permesso di costruire è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse, ovvero all'impegno degli interessati, in base a convenzione o atto d'obbligo, di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

2. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici generali e attuativi adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi due anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico. La sospensione non si applica per i procedimenti conclusi con esito positivo di cui sia stata data comunicazione all'interessato ai sensi dell'articolo 17, comma 9.

Art. 15.

(Competenza al rilascio del permesso di costruire)

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile della competente struttura comunale o dello sportello unico per l'edilizia.

2. In caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti all'articolo 17, si applica l'articolo 19.

Art. 16.

(Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire)

1. Nel permesso di costruire sono indicati il termine di

inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dal rilascio del titolo abilitativo, quello di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i quattro anni dal rilascio del titolo medesimo. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato al massimo per due anni, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso il termine previsto per il completamento dell'opera, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

3. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al comune, almeno tre giorni prima del loro inizio, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i medesimi, inclusi i dati di cui all'articolo 3, comma 8 del d.lgs. 494/1996, nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 11. L'eventuale variazione del direttore dei lavori e dell'impresa è comunicata al comune da parte del titolare del permesso.

4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 20. Il nuovo titolo abilitativo comporta, ove necessario e qualora l'intervento non sia strutturalmente ultimato, l'aggiornamento e/o l'integrazione del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

5. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di cui al comma 1.

CAPO III PROCEDIMENTO

Art. 17.

(Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e da altri documenti previsti dalla vigente normativa, nonché da un'autocertificazione sottoscritta dal progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale.

2. Qualora lo sportello unico per l'edilizia o il responsabile del procedimento accerti l'incompletezza degli elaborati tecnico-amministrativi prescritti dal regolamento edilizio, da apposite normative o da altre disposizioni, o accerti la necessità di applicare la valutazione d'impatto ambientale di cui alla legge regionale 9 aprile 1998, n. 11, oppure la valutazione di incidenza di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, dichiara con apposito atto l'irricevibilità della domanda e consegna contemporaneamente all'interessato la dichiarazione di cui all'articolo 5, comma 2, lettera e) della l.r. 11/1998, qualora ne sussistano le condizioni.

3. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dal ricevimento della domanda, il nominativo del responsabile del procedimento, ai sensi degli articoli 4 e 5 della l. 241/1990 e successive modificazioni.

4. Entro e non oltre sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, commi 3, 4 e 5, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente. Valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, egli formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga, anche a seguito del parere della commissione comunale di cui al comma 7, 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 4, 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 nei successivi quindici giorni. Qualora l'interessato non ottemperi nei termini, il responsabile del procedimento prosegue l'istruttoria ai sensi dei commi successivi. La richiesta di cui al presente comma sospende il decorso del termine di cui al comma 4.

6. Il termine di cui al comma 4 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione. In tal caso il termine di sessanta giorni decorre dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

7. Il responsabile del procedimento, limitatamente ai casi previsti da normative regionali e dal regolamento edilizio, acquisisce il parere della commissione comunale di cui all'art. 4 in merito al progetto presentato.

8. Il provvedimento finale è adottato dal dirigente della competente struttura comunale o dal responsabile dello sportello unico, entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento, di cui ai commi 4 e 6, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui all'articolo 5, comma 5.

9. Qualora il provvedimento sia negativo, lo sportello unico provvede a comunicarlo direttamente all'interessato. Diversamente, lo sportello unico ne dà comunicazione all'interessato, prima del rilascio del titolo abilitativo, con la richiesta dei conseguenti adempimenti a carico dello stesso, anche in materia di contributo di costruzione, invitandolo ad ottemperare nel termine massimo di centottanta giorni dal ricevimento della comunicazione. L'inutile decorso del predetto termine, senza che l'interessato abbia presentato la documentazione richiesta, si intende quale rinuncia al rilascio del permesso di costruire e in tal caso il fascicolo relativo è automaticamente archiviato e ne è data comunicazione all'interessato. Dell'avvenuto rilascio entro quindici giorni dal ricevimento degli atti richiesti dallo

sportello unico, è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio. Qualora l'interessato non ritiri il permesso di costruire entro un anno dalla pubblicazione all'albo pretorio, esso decade, fermo restando quanto già versato in materia di contributo di costruzione.

10. I termini di cui ai commi 4 e 6 sono incrementati del cinquanta per cento per i comuni con più di centomila abitanti.

11. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento finale di cui al comma 8, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio - rifiuto.

Art. 18.

(Procedimento edilizio abbreviato)

1. Il proprietario o chi ne abbia titolo può, relativamente a interventi nelle zone omogenee B, C, D, F, di cui al d.m. 1444/1968, avvalersi del procedimento di cui al presente articolo, allegando alla domanda di rilascio del permesso di costruire di cui all'articolo 17, comma 1 una dichiarazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici sia vigenti che adottati, ai piani di settore, alle disposizioni in materia di standard urbanistici, alle norme del regolamento edilizio, nonché la conformità alle norme di sicurezza, igienico-sanitarie e a quelle concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché la sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento proposto o della convenzione o dell'atto d'obbligo per la loro realizzazione e la fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici. La domanda è corredata dei pareri, autorizzazioni o altri atti di assenso eventualmente necessari, rilasciati dai soggetti competenti, nonché dalla quantificazione certificata dal progettista, del contributo di costruzione e dal relativo versamento, secondo quanto previsto dalle relative normative, fatte salve le eventuali successive richieste di integrazione del contributo medesimo.

2. Qualora lo sportello unico accerti l'incompletezza degli elaborati tecnico-amministrativi prescritti dal regolamento edilizio, da apposite normative o da altre disposizioni aventi carattere regolamentare, nonché l'incompletezza della dichiarazione di cui al comma 1, dichiara con apposito atto l'irricevibilità della domanda.

3. Lo sportello unico acquisisce la domanda ed il responsabile del procedimento, limitatamente ai casi previsti dal regolamento edilizio o da normative regionali, acquisisce, entro trenta giorni, il parere della commissione comunale per la qualità architettonica e del paesaggio in merito al progetto presentato.

4. Il responsabile del procedimento provvede esclusivamente a verificare le seguenti condizioni:

- a) la completezza della documentazione;
- b) la corrispondenza della tipologia dell'intervento;
- c) la correttezza del calcolo del contributo di costruzione nonché dell'avvenuto versamento del relativo importo;

- d) l'eventuale necessità della procedura di valutazione di impatto ambientale ai sensi della l.r. 11/1998 o della valutazione di incidenza ai sensi del d.p.r. 357/1997.

5. Decorsi trenta giorni dalla scadenza di cui al comma 3 senza che il dirigente o il responsabile della competente struttura comunale, su motivata proposta del responsabile del procedimento ed in riferimento al parere di cui al comma 3 ed ai relativi atti di assenso, abbia adottato un provvedimento di diniego in ordine alla domanda, il permesso di costruire si intende assentito. Nel caso vengano riscontrate asseverazioni non veritiere nella dichiarazione di cui al comma 1, si applica quanto disposto all'articolo 21, comma 6. In caso di diniego del provvedimento si procede alla restituzione del contributo di costruzione versato. Resta comunque ferma la facoltà del rilascio del permesso di costruire, conseguente alla dichiarazione di cui al comma 1, entro il termine di cui sopra.

6. L'eventuale autorizzazione in materia ambientale di cui al d.lgs. 490/1999, e le prescrizioni della commissione comunale di cui al comma 3, sono comunque notificate al richiedente entro il termine previsto al comma 5.

7. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione delle opere previste, nell'ipotesi contemplata dal presente articolo, tiene luogo del permesso di costruire, una copia dell'istanza presentata al comune per ottenere l'esplicito atto di assenso, da cui risulti la data di presentazione della istanza medesima, nonché copia della dichiarazione di cui al comma 1, degli atti di assenso o autorizzazione comunque necessari e una apposita dichiarazione, rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia, dalla quale risulti il decorso del termine e l'assenso maturato ai sensi del comma 4, nonché copia degli elaborati presentati a corredo del progetto opportunamente vistati dallo sportello unico.

8. Sono fatti salvi gli adempimenti in materia di valutazione di impatto ambientale di cui alla l.r. 11/1998 e di valutazione di incidenza di cui al d.p.r. 357/1997.

9. Gli estremi degli atti di cui ai commi 6 e 7 sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

Art. 19.

(Riesame e intervento sostitutivo)

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo 17, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al dirigente, o al responsabile dell'ufficio comunale competente al rilascio del provvedimento, di pronunciarsi entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza, trascorsi inutilmente i quali si intende confermato il silenzio rifiuto già formatosi. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire e sulla richiesta di riesame.

2. Decorso inutilmente anche il termine per il riesame di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di

intervento sostitutivo alla provincia, la quale acquisisce, entro venti giorni, le necessarie informazioni presso il comune, informandone il presidente del Consiglio delle Autonomie locali e, nei successivi quindici giorni, nomina, qualora permanga l'inerzia, un commissario ad acta che provvede nel termine di trenta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-diniego.

3. La determinazione del contributo di costruzione è effettuata dal comune su richiesta del commissario ad acta.

4. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

CAPO IV DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 20.

(Interventi subordinati a denuncia di inizio attività)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività obbligatoria tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 7 e 13, nonché in particolare:

- a) gli interventi di cui all'articolo 13, se sono specificatamente disciplinati da piani attuativi o dal piano regolatore generale (PRG), parte operativa, mediante precise disposizioni relative alla consistenza planovolumetrica, alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di destinazione d'uso, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani;
- b) le varianti a permessi di costruire, presentate anche in corso d'opera o prima dell'ultimazione dei lavori, che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono integrazione del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale;
- c) l'esecuzione delle opere e degli interventi di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122, che non comportano deroga agli strumenti urbanistici;
- d) la eliminazione delle barriere architettoniche, al di fuori di quanto previsto dall'articolo 7, comma 1, lettera b);
- e) la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi di modeste dimensioni al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo o agriturismo che non comportano nuove volumetrie urbanistiche;
- f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di nuovi volumi e che, ai sensi del regolamento edilizio comunale, non rientrano tra gli interventi di manutenzione ordinaria;

2. A scelta dell'interessato può essere richiesta, ai fini previsti al comma 1, la lettera a), la ricognizione dei piani attuativi vigenti, approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge. Il relativo atto di ricognizione, di competenza del consiglio comunale, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione sia accompagnato da apposita relazione tecnica, nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche di cui al comma 6.

3. La realizzazione degli interventi di cui al comma 1 che riguardino immobili sottoposti in base a specifica disciplina, a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del d.lgs. 490/1999 e dell'articolo 39 della l.r. 31/1997.

4. Le opere sottoposte a denuncia di inizio attività, di cui al comma 1, sono assoggettate al contributo di costruzione secondo i criteri e i parametri definiti in applicazione delle disposizioni del titolo terzo.

5. L'esecuzione delle opere di cui al presente articolo è subordinata al rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, sia vigenti che adottati, dei regolamenti edilizi, dei piani di settore e della disciplina urbanistico-edilizia e paesistica vigente, attestata dal tecnico progettista, con le modalità di cui all'articolo 21, comma 1.

6. Ai fini di cui al comma 2 il piano attuativo con previsioni planovolumetriche deve almeno individuare le prescrizioni sulle disposizioni planimetriche, volumetriche e tipologiche, nonché l'altezza massima, le destinazioni d'uso degli edifici e il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto.

Art. 21.

(Disciplina della denuncia di inizio attività)

1. Il proprietario dell'immobile, o chi ne ha titolo, è tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, la denuncia di inizio attività, accompagnata da una dettagliata dichiarazione a firma di un progettista abilitato e corredata dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio comunale. Detta dichiarazione deve asseverare la conformità del progetto agli strumenti urbanistici sia vigenti che adottati, ai piani di settore, alle disposizioni in materia di standard, alle norme del regolamento edilizio comunale. Essa deve inoltre attestare la conformità alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie, a quelle concernenti l'abbattimento delle barriere architettoniche, nonché la sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento proposto o della convenzione oppure dell'atto d'obbligo per la loro realizzazione e la fattibilità dei collegamenti ai servizi pubblici e tecnologici. La denuncia di inizio attività è corredata altresì dalla quantificazione, certificata dal progettista, e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalle relative normative.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a quattro anni, decorrenti dalla data di presentazione della denuncia stessa. La

realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori. La data di effettivo inizio dei lavori, con l'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori medesimi, inclusi i dati di cui all'art. 3, comma 8 del d.lgs. 494/1996, nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 11, è comunicata al comune da parte del direttore dei lavori e lo stesso, congiuntamente all'impresa, è responsabile che l'inizio dei lavori intervenga successivamente ai termini di cui ai commi 1, 3 e 4. L'eventuale variazione del direttore dei lavori e dell'impresa è comunicata al comune a cura del titolare della denuncia di inizio di attività.

3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale o sia necessario acquisire il parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio ai sensi dell'articolo 4, commi 1, 2 e 3, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal relativo atto di assenso del responsabile dell'ufficio preposto, da adottare comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, fatto salvo quanto disposto all'articolo 22, comma 8. Ove tali atti non siano favorevoli, la denuncia è priva di effetti.

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, o sia necessario acquisire pareri di altre amministrazioni, ove gli assensi necessari dei soggetti preposti non siano allegati alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione della denuncia stessa, richiederne all'autorità preposta il rilascio. Lo sportello unico per l'edilizia può convocare, anche su richiesta dell'interessato, ai fini dell'acquisizione degli assensi stessi, una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della l. 241/1990. In tali casi il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito favorevole della conferenza. In caso di esito non favorevole degli assensi richiesti, la denuncia è priva di effetti.

5. La sussistenza del titolo è provata dalla copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, dagli elaborati presentati a corredo del progetto opportunamente vistati dallo sportello unico, dall'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile della competente struttura comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite al comma 7, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine o collegio di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio di attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. Con l'ordine di non effettuare il previsto intervento si procede alla restituzione del contributo di costruzione versato.

7. Il responsabile del procedimento provvede

esclusivamente a verificare le seguenti condizioni:

- a) la completezza della documentazione;
- b) la corrispondenza della tipologia dell'intervento rispetto a quelli ammissibili a DIA;
- c) la correttezza del calcolo del contributo di costruzione, nonché l'avvenuto versamento del relativo importo;
- d) la eventuale necessità della procedura di valutazione di impatto ambientale ai sensi della legge regionale 9 aprile 1998 n. 11 o della valutazione di incidenza ai sensi del d.p.r. 357/1997.

8. Fatta eccezione del caso previsto all'articolo 20, comma 1, lettera b), ultimato l'intervento, il direttore dei lavori rilascia un certificato, che va presentato allo sportello unico, con il quale attesta la conformità dell'opera rispetto al progetto presentato unitamente alla denuncia di inizio attività.

9. Il titolo abilitativo acquisito con la denuncia di inizio attività, decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di efficacia di cui al comma 2.

10. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

CAPO V AUTORIZZAZIONI E PROVVEDIMENTI IN MATERIA AMBIENTALE

Art. 22.

(Autorizzazione e provvedimenti comunali)

1. Le autorizzazioni e i provvedimenti di cui al titolo secondo del d.lgs 490/1999, subdelegate ai comuni con l'articolo 39, comma 1 della l.r. 31/1997, sono adottati dal comune dopo specifica istruttoria ambientale anche ai sensi della l.r. 27/2000 e previo parere della commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, di cui all'articolo 4.

2. Qualora i provvedimenti del comune siano difformi dal parere della commissione, previsto al comma 1, vanno esplicitamente motivati rispetto a tale difformità. Il comune, ai fini dell'adozione dei provvedimenti in materia ambientale di cui al presente articolo, verifica la compatibilità degli interventi proposti e accerta:

- a) la congruità rispetto ai valori riconosciuti dal vincolo;
- b) la conformità alle norme contenute nello strumento urbanistico generale e, ove presente, in quello attuativo, nonché alle prescrizioni contenute nella normativa paesistica del PTCP.

3. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, l'interessato deve allegare all'istanza una relazione e idonea documentazione fotografica, nella quale sono evidenziati le preesistenze e gli elementi oggetto di tutela, nonché l'incidenza su questi dell'intervento progettato.

4. Le autorizzazioni sono rilasciate o negate entro il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento dell'istanza

e seguono le procedure previste dall'articolo 151 del d.lgs. 490/1999.

5. Il comune dà immediata comunicazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione al Ministero per i beni e le attività culturali e alla provincia, inviando anche la relativa documentazione.

6. Per la determinazione della sanzione pecuniaria amministrativa di cui all'articolo 164 del d.lgs. 490/1999, il comune può avvalersi delle disposizioni di cui al Decreto del Ministero per i beni culturali e ambientali 26 settembre 1997, nonché ai sensi dell'articolo 107 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, di altri organi tecnici statali, regionali e provinciali.

7. I proventi delle sanzioni di cui al comma 6, limitatamente alle funzioni delegate, sono introitati dai comuni nel cui territorio è avvenuta la violazione e inseriti in apposito capitolo di bilancio, da utilizzare esclusivamente per interventi di tutela e valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

8. L'inizio dei lavori previsto dal titolo abilitativo di cui al titolo secondo, avviene decorsi i termini di cui all'articolo 151, comma 4 del d.lgs. 490/1999.

TITOLO III CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 23.

(Contributo di costruzione per il permesso di costruire e per la denuncia di inizio attività)

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'articolo 26, il permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività, comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione di cui agli articoli 24 e 25.

2. Il contributo di costruzione è quantificato dal comune per gli interventi da realizzare attraverso il rilascio del permesso di costruire, ovvero certificato dal progettista per quelli da realizzare ai sensi degli articoli 18 e 20.

3. Il contributo di costruzione, come quantificato o certificato al comma 2 su richiesta dell'interessato, può essere corrisposto in corso d'opera, con rateizzazione non gravata da interessi, secondo le modalità e le eventuali garanzie stabilite dal comune.

4. Il comune accerta l'esatta entità del contributo di costruzione certificato di cui all'articolo 18, comma 1 e all'articolo 21, comma 1. Qualora il comune accerti che il contributo è stato versato in misura ridotta rispetto a quella dovuta ne ordina la immediata integrazione con le maggiorazioni previste dall'art. 42, comma 2 del d.p.r. 380/2001 limitatamente alla parte da versare a titolo integrativo. Nel contempo è disposta una sanzione amministrativa a carico del progettista per errata certificazione dell'importo del contributo da versare, in misura pari alla maggiorazione dell'importo del contributo dovuto da parte del richiedente il permesso di costruire o del presentatore della denuncia di inizio attività.

5. Le province individuano con il PTCP gli ambiti intercomunali interessati da sviluppo degli insediamenti abitativi, produttivi e per servizi, per i quali stabiliscono le

differenze massime dei valori del contributo di costruzione che i comuni hanno l'obbligo di applicare.

Art. 24.
(Oneri di urbanizzazione)

1. Salvo quanto previsto all'articolo 23, comma 3, la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della denuncia di attività o con le modalità previste all'articolo 18. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, l'intestatario del titolo abilitativo può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni, allegando idonea progettazione esecutiva di dette opere, secondo le quantità, modalità e garanzie stabilite dal comune, con conseguente cessione gratuita al comune delle aree e/o delle opere realizzate.

2. È facoltà del comune prevedere, nel rispetto delle normative regionali, che le opere di urbanizzazione di cui al comma 1 siano destinate a uso pubblico in alternativa alla loro cessione, regolandone con apposita convenzione o atto d'obbligo, le modalità di realizzazione, di gestione e manutenzione a carico del proprietario.

3. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova costruzione, di mutamento della destinazione d'uso, di ristrutturazione urbanistica, nonché in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia qualora questi determinino un incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento:

- a) della superficie utile degli edifici;
- b) delle unità immobiliari;
- c) dell'utenza, in caso di attività diversa da quella residenziale.

4. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati di norma alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture, all'acquisizione di aree, alla realizzazione di attrezzature e alle dotazioni ecologiche e ambientali, nonché alla manutenzione del patrimonio comunale ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.

5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita, con deliberazione del consiglio comunale, in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce, anche in riferimento ai prevedibili costi delle opere relative, per classi di comuni ed in relazione ai seguenti criteri:

- a) ampiezza e andamento demografico del comune;
- b) caratteristiche geografiche del comune;
- c) destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici;
- d) limiti e rapporti minimi di densità edilizia, nonché standard fissati dalle normative regionali;
- e) diversi ambiti del territorio comunale;
- f) tipologia degli interventi di cui al comma 3 e all'articolo 28.

6. Almeno ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria,

in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade locali e urbane, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, reti di distribuzione tecnologiche e per le telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di quartiere, spazi per la raccolta dei rifiuti e per le fermate del trasporto pubblico locale.

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, verde in parchi urbani e territoriali, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, costruzioni cimiteriali, nonché quelli previsti dalla legge 1 agosto 2003, n. 206. Nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. I provvedimenti comunali adottati ai sensi del comma 5 sono trasmessi alla Regione che, attraverso il Sistema informativo territoriale (SITER), provvede alla loro pubblicazione nel BUR, dalla quale decorre l'effettiva applicazione, e ne rende possibile la consultazione mediante strumenti informatici e telematici.

Art 25.

(Costo di costruzione)

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento al costo massimo ammissibile per l'edilizia residenziale pubblica, definito dalla stessa Regione. Il costo unitario di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadro di superficie complessiva da realizzare che i comuni applicano per il calcolo del contributo sul costo di costruzione, non può risultare comunque inferiore al cinquanta per cento del costo massimo ammissibile di cui sopra.

2. Il comune, sulla base dei criteri regionali di cui al comma 1, può identificare classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia residenziale pubblica, per le quali sono determinate maggiorazioni di detto costo di costruzione in misura non superiore al cinquanta per cento.

3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al comma 1, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente e autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione a livello provinciale di edifici residenziali accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

4. Il contributo afferente i titoli abilitativi comprende una quota di detto costo, variabile dal cinque per cento al venti per cento, che viene determinata dal comune in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

5. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli

interventi stessi, in base all'elenco regionale dei prezzi, secondo le modalità stabilite dal comune. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione relativo non può superare i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del presente articolo. Nell'ambito delle zone omogenee A, di cui al d.m. 1444/1968, l'aliquota da applicare per il calcolo del contributo sul costo di costruzione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, senza variazione della destinazione d'uso è pari al cinque per cento.

6. I provvedimenti comunali adottati ai sensi dei commi 1 e 2 sono trasmessi alla Regione che, attraverso il SITER, provvede alla loro pubblicazione nel BUR, dalla quale decorre l'effettiva applicazione, e ne rende possibile la consultazione

Art. 26.

(Riduzione o esonero dal contributo di costruzione)

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi, diversi dalla residenza, da realizzare nelle zone agricole, compresa l'attività agrituristica, relativamente ai primi trecento metri quadrati di superficie utile coperta, in funzione delle esigenze dell'impresa agricola di cui all'art. 2135 del c.c., che possiede i requisiti previsti dall'art. 5 del regolamento del Consiglio della Comunità Europea n. 1257 del 17 maggio 1999;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento della volumetria e/o superficie, di edifici unifamiliari o bifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici. Rientrano in tali categorie di opere le costruzioni cimiteriali realizzati da privati, nonché gli impianti ed attrezzature sportive di uso pubblico o aperti al pubblico;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale;
- f) per l'esecuzione delle opere e degli impianti di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989;
- g) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e per quelli relativi alle opere interne di cui all'articolo 3, comma 1, lettera g);
- h) per gli interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- i) per le opere pertinenziali di cui all'articolo 3,

comma 1, lettera e), numero 6);

j) per gli interventi di cui all'articolo 33, comma 6.

2. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche a edifici esistenti, il contributo afferente il titolo abilitativo è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso o della denuncia di inizio attività 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 27.

3. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per le abitazioni corrispondenti di edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

4. Il comune, al fine di concorrere alla prevenzione del rischio sismico del patrimonio edilizio esistente, stabilisce, anche relativamente agli interventi di cui alla legge regionale 23 ottobre 2002, n. 18, la riduzione del contributo di costruzione, sulla base e con le modalità delle relative disposizioni regionali.

5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 27.

(Convenzione-tipo)

1. Ai fini del titolo abilitativo relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Giunta regionale approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali, nonché gli atti d'obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma 2, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non inferiore a dieci anni e non superiore a trenta, decorrenti dalla data di fine dei lavori.

2. La Giunta regionale stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree.

3. L'intestatario del titolo abilitativo può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della stipula della convenzione.

4. I prezzi di cessione e i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza biennale

in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione a livello provinciale di edifici residenziali, intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 28.

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

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 26, comma 1, il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali, artigianali e agricole dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche, nonché per il contenimento della rumorosità. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base ai criteri di cui all'articolo 24, comma 5 e in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, anche extralberghiere, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinato ai sensi dell'articolo 24, nonché una quota non superiore al dieci per cento del costo documentato di costruzione, da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi 1 e 2, nonché di quelle nelle zone agricole e per gli impianti ed attrezzature sportive di uso pubblico o aperti al pubblico, previste dall'articolo 26, comma 1, lettere a) e c), venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima, corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione. Il comune ai fini di cui sopra redige un apposito elenco degli interventi interessati e accerta annualmente la destinazione d'uso in atto nell'immobile.

TITOLO IV VERIFICA DELLE OPERE REALIZZATE

CAPO I CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Art. 29.

(Certificato di agibilità)

1. Il certificato di agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile della competente struttura comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni limitatamente a quelle di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), numeri 1), 5) e 6);
- b) ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- c) modifica delle destinazioni d'uso.

3. Per gli interventi non compresi al comma 2 tiene luogo del certificato di agibilità una dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori, e dall'intestatario del titolo abilitativo attestante la rispondenza delle opere realizzate rispetto al progetto. La dichiarazione è presentata allo sportello unico entro novanta giorni dall'ultimazione dei lavori ed è corredata, ove necessario, dalla documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al catasto e la conformità alla normativa tecnica di cui alla parte seconda del d.p.r. 380/2001.

4. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, l'intestatario del titolo abilitativo, o i suoi successori o aventi causa, sono tenuti a comunicare al comune l'avvenuta ultimazione dei lavori e a chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

5. La mancata presentazione della dichiarazione di cui al comma 3 nei termini ivi previsti e della domanda del certificato di agibilità di cui all'articolo 30, comma 1 comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro ottanta a euro cinquecento in relazione all'entità dell'intervento.

Art. 30.

(Procedimento di rilascio del certificato di agibilità)

1. Entro novanta giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 29, comma 4, è tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) copia della dichiarazione di avvenuto deposito della documentazione necessaria per l'accatastamento dell'edificio, ove prevista, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
- b) dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori e dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto comunque assentito, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati rispetto alle normative vigenti in materia di sicurezza, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, o ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dalle vigenti normative;
- d) idonea documentazione fotografica di tutti i prospetti dell'edificio oggetto della domanda di agibilità;

- e) certificato di collaudo statico ove previsto dalle vigenti normative;
- f) documentazione attestante gli adempimenti in materia di costruzioni in zone sismiche;
- g) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- h) copia del documento unico di regolarità contributiva di cui all'art. 3, comma 8 del d.lgs. n. 494/1996 acquisito nei limiti e con le modalità di cui all'art. 11.

2. Lo sportello unico, in caso di incompletezza della documentazione di cui al comma 1, salvo che la carenza riguardi il documento indicato alla lettera h), dichiara la irricevibilità della domanda di rilascio del certificato di agibilità.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1 il responsabile del competente ufficio comunale, rilascia il certificato di agibilità, verificata la completezza della documentazione di cui al comma 1. In caso di irregolarità rilevate nel documento unico di regolarità contributiva, il certificato di agibilità può essere ugualmente rilasciato previa comunicazione delle inadempienze ai sensi dell'articolo 39 comma 9.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata secondo quanto indicato nella documentazione di cui al comma 1 e, nel caso siano stati rilasciati, nel parere dell'ASL di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a), o dell'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente (ARPA). In caso di autocertificazione di cui all'articolo 17, comma 1, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità del comune o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni decorre dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. La domanda di agibilità ed il relativo certificato possono riguardare anche parti funzionali degli edifici oggetto del titolo abilitativo.

Art. 31.

(Dichiarazione di inagibilità)

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

CAPO II VARIAZIONI ESSENZIALI

Art. 32.

(Determinazione delle variazioni essenziali)

1. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 31, comma 1 del d.p.r. 380/2001,—costituiscono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:

- a) il mutamento della destinazione d'uso nelle zone agricole di annessi rurali a fini residenziali, ovvero il mutamento della destinazione d'uso assentita che risulti in contrasto con la disciplina urbanistica ovvero che implichi incremento degli standards previsti dalla l.r. 27/2000, o che comporti pregiudizio sotto il profilo igienico sanitario;
- b) un incremento di entità superiore al quindici per cento della superficie coperta, del rapporto di copertura e dell'altezza;
- c) la localizzazione dell'area di sedime della costruzione significativamente diversa in relazione all'area di pertinenza, tale da recare pregiudizio alle caratteristiche della zona sotto il profilo igienico sanitario e degli allineamenti prescritti dal titolo abilitativo, da strumenti urbanistici o da atti di assenso, o comunque una riduzione non superiore al dieci per cento delle distanze minime dalle costruzioni e dai confini;
- d) l'aumento della cubatura di oltre il quindici per cento per edifici sino a mille metri cubi, di oltre il dieci per cento per edifici da milleuno a cinquemila metri cubi, di oltre il cinque per cento per edifici eccedenti i cinquemila metri cubi, ovvero un aumento della superficie utile coperta di oltre il quindici per cento di edifici sino a trecento metri quadrati, di oltre il dieci per cento per edifici da trecentouno a millecinquecento metri quadrati, di oltre il cinque per cento per edifici eccedenti i millecinquecento metri quadrati;
- e) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali;
- f) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), c), d), tale da configurare l'intervento stesso in una tipologia superiore rispetto a quella originaria;
- g) l'aumento del numero dei piani e delle unità abitative dell'edificio.

2. Non costituiscono comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità dei volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Le difformità di cui al comma 1, nell'ipotesi che vengano effettuate su immobili sottoposti a tutela ai sensi dei titoli primo e secondo del d.lgs. 490/1999, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerate in totale difformità dal titolo abilitativo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 del d.p.r. 380/2001. Tutti gli altri interventi difformi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

TITOLO V
MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO ED USO DEI
VANI DEGLI EDIFICI

CAPO I
DESTINAZIONI D'USO

Art. 33.

(Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e titolo abilitativo)

1. Gli strumenti urbanistici generali e i piani attuativi dei comuni stabiliscono il complesso delle funzioni e delle destinazioni d'uso ammesse in una zona omogenea o in un ambito territoriale. È prevalente la destinazione d'uso qualificante le zone omogenee o gli ambiti territoriali. Sono compatibili la o le destinazioni d'uso funzionali, similari o che integrano la destinazione d'uso prevalente, ivi compresa anche quella dei locali accessori che risultano in stretto rapporto funzionale con la destinazione prevalente medesima.

2. La destinazione d'uso in atto in un edificio o in una singola unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo titolo abilitativo assentito, per la costruzione o per il recupero, dal certificato di agibilità o in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita, ovvero da altri atti o certificazioni probanti, nonché da quella risultante dallo stato di fatto attestato dal proprietario, con presentazione di elementi di prova.

3. Il passaggio tra le diverse destinazioni prevalenti e/o compatibili di cui al comma 1, sia esso realizzato con o senza opere edilizie, costituisce modifica alla destinazione d'uso in atto nell'edificio o nella singola unità immobiliare.

4. Per gli interventi di cui al comma 3 il titolo abilitativo richiesto è:

- a) la denuncia di inizio attività, nel caso di modifica della destinazione d'uso o di attività agrituristiche, realizzate senza opere edilizie;
- b) il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, in relazione all'intervento edilizio da effettuare con opere, al quale è connessa la modifica della destinazione d'uso.

5. La realizzazione di attività di tipo agrituristico o le attività di vendita al dettaglio dei prodotti dell'impresa agricola in zona agricola, attraverso il recupero di edifici esistenti, non costituiscono modifica della destinazione d'uso e i relativi interventi sono soggetti al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connessa tale realizzazione.

6. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è attuabile liberamente, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del trenta per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino a un massimo di trenta metri quadrati, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli annessi agricoli.

7. Decorsi i termini di validità dei piani attuativi previsti dall'articolo 23 della l.r. 31/1997 o dalla relativa convenzione, è consentita, previo titolo abilitativo, la modifica della destinazione d'uso in atto in un edificio esistente nell'ambito

di un comparto o di una zona interessata dal piano attuativo medesimo, purché la nuova destinazione d'uso risulti compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico generale.

CAPO II USO DI VANI NEGLI EDIFICI

Art. 34.

(Uso dei vani degli edifici esistenti)

1. Negli edifici esistenti destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto e terreno nel rispetto delle seguenti condizioni minime:

- a) gli edifici oggetto di intervento devono essere esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge o risultare in costruzione, purché, alla stessa data, siano completate le opere relative alle parti strutturali;
- b) in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna deve essere non inferiore a metri lineari 2,40 e l'altezza minima interna non inferiore a metri lineari 1,20 e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non inferiore a metri lineari 2,20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali;
- c) tutti i vani interessati dall'intervento debbono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie di pavimento, ovvero, in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e un'adeguata illuminazione artificiale;
- d) per i vani posti al piano terreno o parzialmente al di sotto del livello dello stesso, devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrato e dei pavimenti;
- e) per i vani sottotetto debbono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'edificio.

2. I limiti di cui al comma 1 possono essere derogati su specifico parere della ASL che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista, compresi i servizi igienici.

3. Ai fini del contributo di costruzione gli interventi di cui al presente capo sono equiparati alla ristrutturazione edilizia.

4. Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del d.m. 5 luglio 1975 gli interventi di recupero, con o senza cambiamento d'uso, sono consentiti in deroga ai rapporti tra la superficie di pavimento e le superfici finestrate, fermo restante quanto previsto al comma 1, lettera c) o comma 2.

5. I comuni hanno facoltà di disporre l'esclusione di parte del territorio dall'applicazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 e di introdurre particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici.

Art. 35.

(Interventi edilizi consentiti sugli edifici)

1. Gli interventi di cui all'articolo 34 possono comportare l'apertura di finestre, lucernai, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aereoilluminazione, a condizione che siano particolarmente curate le possibili soluzioni progettuali in funzione dell'aspetto e della qualità architettonica e tipologica dell'edificio.

2. Ai soli fini del raggiungimento delle altezze interne minime di cui all'articolo 34, comma 1, lettera b), è consentita la modifica, anche parziale, delle quote di imposta e del colmo delle falde di copertura purché la loro pendenza, in valore percentuale, sia contenuta tra il venticinque e il trentacinque per cento.

3. Gli interventi di cui al comma 2 sono consentiti anche in deroga ai limiti di densità edilizia e di altezza massima previsti dagli strumenti urbanistici generali o attuativi, purché tali incrementi siano compresi entro il limite del cinque per cento rispetto al totale dell'edificio esistente e a condizione che gli interventi medesimi siano compatibili con le caratteristiche storiche e architettoniche dell'edificio, nonché con le limitazioni imposte da specifici vincoli di carattere monumentale e/o paesistico o da norme in materia di sicurezza, in base ai quali il comune può disporre il diniego degli interventi del presente articolo. Relativamente agli interventi nelle zone agricole l'incremento di volume di cui al presente comma deve essere contenuto entro i limiti di ampliamento consentiti dall'articolo 8, comma 7 della l.r. 53/1974.

Art. 36.

(Ampliamento di edifici esistenti)

1. Nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del d.m. 5 luglio 1975, da destinare a fini abitativi, turistico-ricettivi o ad altre attività, le altezze minime dei nuovi locali possono uniformarsi a quelle dei vani contigui posti allo stesso piano dell'edificio esistente oggetto di ampliamento, ancorché non conformi ai limiti imposti dallo stesso decreto, purché rispettino le condizioni minime di cui all'articolo 34, comma 1, lettere b), c), d) o comma 2.

**TITOLO VI
MIGLIORAMENTO DEL COMFORT AMBIENTALE E DEL
RISPARMIO ENERGETICO NEGLI EDIFICI.**

Art. 37.

(Extra spessori murari)

1. Ai fini del calcolo della volumetria urbanistica e della superficie utile coperta di un edificio, si assumono come non computabili i seguenti extra spessori murari:

- a) la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i centimetri trenta di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della volumetria non può comunque superare lo spessore massimo di centimetri trenta e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti centimetri cinque di spessore. Nel caso di pareti ventilate è ammissibile una intercapedine

vuota di spessore fino a centimetri venti. Finalità e funzionalità della parete ventilata vanno dimostrate in una specifica relazione redatta da un tecnico abilitato;

- b) la porzione superiore e non strutturale dei solai eccedente mediamente i dieci centimetri di spessore, fino ad un extra spessore massimo di quindici centimetri.

2. Con riferimento agli interventi di cui alla lettera b) del comma 1, gli extra spessori ammessi non rientrano nel calcolo per la determinazione delle altezze massime ammesse per i fabbricati, fatto salvo comunque il rispetto di eventuali limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli storici, ambientali e paesistici.

3. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano sia agli edifici di nuova costruzione che agli interventi di recupero degli edifici esistenti.

Art. 38.

(Soluzioni di architettura bioclimatica)

1. Ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche di un edificio destinato ad uso residenziale, servizi o ricettivo, sono esclusi dal computo le seguenti superfici e volumi finalizzati espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare:

- a) verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume o la superficie delle serre non può superare il venti per cento del volume o della superficie dell'intero edificio;
- b) spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie coperta dell'intero fabbricato.

2. La finalità e la funzionalità dei volumi elencati al comma 1 devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata per l'intero edificio attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoisometrico durante tutto l'arco dell'anno.

3. È fatto salvo comunque il rispetto di eventuali limiti imposti dall'esistenza di specifici vincoli storici, ambientali e paesistici, nonché di norme igienico sanitarie.

4. Le norme del presente articolo e dell'articolo 37 si applicano anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standard urbanistici.

TITOLO VII
VIGILANZA SULLA ATTIVITA' EDILIZIA

Art. 39.

(Controlli sui titoli e sulle opere eseguite)

1. Il comune esercita i compiti di vigilanza dell'attività edilizia, verificando anche la veridicità delle dichiarazioni e certificazioni dei progetti previste dagli articoli 7 comma 2, 18, 21 e la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione mediante permesso di costruire, denuncia di inizio attività e comunicazione di cui all'articolo 7, comma 2.

2. Il comune esegue il controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla DIA e alle istanze di cui agli articoli 18, 29 e 30.

3. Il comune è tenuto a eseguire semestralmente i controlli di cui al comma 1 su un campione di almeno il dieci per cento e del trenta per cento sulle dichiarazioni di cui al comma 2. Di tale attività è data comunicazione alla provincia competente che, a sua volta, invia apposita relazione con analoga periodicità alla Regione, salvo altri obblighi di legge e regolamentari. Dell'attività di controllo svolta dai comuni viene presentata apposita relazione annuale al Consiglio regionale.

4. Il comune con il regolamento edilizio individua le modalità per effettuare il controllo a campione di cui ai commi 1, 2 e 3;

5. Qualora l'ufficio comunale competente riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento, nonché mendacità delle dichiarazioni di cui al comma 1 e difformità delle opere realizzate rispetto a quelle consentite in base al titolo abilitativo, o all'autorizzazione di cui all'articolo 22, assume i provvedimenti previsti dal titolo quarto del d.p.r. 380/2001 e ne dà comunicazione ai collegi ed ordini professionali competenti. In caso di mendacità si applicano le disposizioni di cui agli articoli 75 e 76 del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445.

6. In caso di accertamento di inesattezza o mendacità delle dichiarazioni di cui agli articoli 7, comma 2, 18, comma 1 e 21, comma 1, il comune dispone rispettivamente la cessazione degli effetti della comunicazione o del titolo abilitativo, ordinando la cessazione dell'attività e provvedendo agli ulteriori adempimenti di cui al d.p.r. 380/2001, Titolo IV, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a sanare i vizi entro il termine fissatogli dall'amministrazione stessa.

7. Il Comune qualora accerti che la comunicazione di inizio dei lavori presentata ai sensi del comma 3 dell'articolo 16 e del comma 2 dell'articolo 21 non contenga i dati di cui all'articolo 3, comma 8, del d.lgs. 494/1996, acquisiti nei limiti e con le modalità di cui all'articolo 11 o sia segnalata dal direttore dei lavori la violazione degli stessi, provvede all'immediata sospensione dei lavori, ai sensi dell'articolo 27, comma 3 del d.p.r. 380/2001, che ha effetto fino alla regolarizzazione della relativa documentazione.

8. Qualora il comune accerti, anche a seguito della richiesta di agibilità, violazioni al documento unico di regolarità contributiva, che non siano state segnalate dal direttore dei lavori, ne dà immediata comunicazione all'ordine o collegio professionali di appartenenza il quale provvede alle sanzioni di cui all'art. 29, comma 2 del d.p.r..

380/2001.

9. Il comune nei casi previsti ai commi 7 e 8 provvede a segnalare le presunte inadempienze dell'impresa all'Ispettorato del lavoro e alla Regione, la quale apre un procedimento di verifica secondo le modalità disciplinate da apposito regolamento da emanarsi in attuazione dell'articolo 12, comma 1, lettera d).

10. All'esito del procedimento di cui al comma 9, la Regione pubblica semestralmente nel Bollettino Ufficiale della Regione l'elenco delle imprese inadempienti. Dette imprese sono escluse per un periodo di due anni dagli appalti e subappalti per l'affidamento dei lavori pubblici di competenza della Regione, degli enti locali, della aziende erogatrici di servizi pubblici e di altre amministrazioni pubbliche regionali, nonché da finanziamento o agevolazioni pubbliche.

TITOLO VIII (NORMATIVA TECNICA E AMBIENTALE PER L'EDILIZIA)

Art. 40. (Vigilanza)

1. Le funzioni amministrative di cui alla parte seconda, capi primo e secondo del d.p.r. 380/2001, anche con riferimento alle previgenti disposizioni di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64 e alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 sono svolte dalle province anche in applicazione delle leggi regionali 20 agosto 1981, n. 61 e 14 maggio 1982, n. 25.

2. La denuncia dei lavori di costruzione in zone dichiarate a rischio sismico, di cui all'articolo 1 della l.r. 25/1982 e la denuncia delle opere in conglomerato cementizio, armato e precompresso e a struttura metallica, nonché il deposito della relazione a strutture ultimate e gli altri adempimenti previsti dal d.p.r. 380/2001 e da norme e disposizioni nazionali e regionali in materia, sono presentate allo sportello unico per l'edilizia. Il responsabile dello sportello unico provvede al rilascio della relativa ricevuta di presentazione e alla trasmissione alla provincia competente della relativa documentazione entro il termine perentorio di dieci giorni, con allegata copia della ricevuta di presentazione, ai fini dei previsti adempimenti di competenza di cui al comma 1. Le denunce di cui sopra sono presentate allo sportello unico per l'edilizia prima dell'inizio dei lavori, anche successivamente al titolo abilitativo. Qualora lo sportello unico accerti la incompletezza della documentazione dichiara l'irricevibilità della domanda.

3. Per le violazioni di cui all'articolo 32, comma 1, lettera e) accertate ai sensi degli articoli 96 e 97 del d.p.r. 380/2001, nel caso in cui le relative contestazioni siano risolte con successivi adempimenti tecnici approvati dalla provincia, in riferimento alla vigente normativa tecnica in materia di costruzioni in zone sismiche, i relativi lavori possono essere ripresi. In mancanza dell'assenso della provincia, resta fermo quanto previsto dall'articolo 97, comma 4, del d.p.r. 380/2001.

Art. 41. (Interventi edilizi di prevenzione sismica degli edifici)

1. Al fine di favorire interventi di prevenzione sismica del patrimonio edilizio esistente, realizzati con le modalità

previste dal Regolamento regionale 15 luglio 2003, n. 9, sono consentiti interventi necessari per ridurre il livello di vulnerabilità sismica dell'isolato che comportino:

- a) incremento di volumetria e di altezza, in misura non superiore al dieci per cento di quella dell'edificio esistente, con esclusione degli interventi da realizzare nelle zone di tipo A ed E, di cui al d.m. 1444/1968;
- b) incremento di altezza, per la realizzazione di interventi strutturali di prevenzione sismica, negli edifici situati nelle zone di tipo A ed E di cui al d.m. 1444/1968, purché tale incremento non sia superiore a trenta centimetri e l'intervento sia compatibile con le caratteristiche storiche ed architettoniche dell'edificio;
- c) riduzione della distanza di eventuali nuove opere strutturali dal confine di proprietà e da edifici antistanti, in misura non superiore all'otto per cento della distanza esistente o possibilità di confermare la distanza esistente, se inferiore a quella minima, in caso di incremento dell'altezza degli edifici, fatte salve le norme del codice civile e del codice della strada.

2. Gli interventi di cui al comma 1 non sono computati ai fini del calcolo della volumetria, delle superfici, delle altezze e delle distanze. Il titolo abilitativo è rilasciato dal comune, anche in difformità dalle norme degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, fatte salve eventuali limitazioni imposte da specifici vincoli storici, ambientali, paesistici, igienico sanitari e di sicurezza.

3. Agli interventi previsti al comma 1 non si applicano le disposizioni in materia di densità edilizia ed altezza per le edificazioni nelle zone di tipo E, di cui al d.m. 1444/1968, previste dalle vigenti normative regionali, nonché l'articolo 16 della l.r. 31/1997, in materia di obbligatorietà del piano attuativo.

Art. 42.

(Pareri sugli strumenti urbanistici)

1. Il parere sugli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 89 del d.p.r. 380/2001 è espresso dal comune con le forme e modalità previste dalla l.r. 31/1997, nonché dall'articolo 4, comma 4, lettera c) della presente legge.

Art. 43.

(Sostenibilità ambientale in edilizia e architettura ecologica)

1. La Regione favorisce l'adozione di tecniche edilizie conformi ai criteri di sviluppo sostenibile per ridurre il consumo delle risorse naturali e migliorare la qualità ed il comfort degli ambienti di vita e di lavoro.

2. La Giunta regionale, per le finalità di cui al comma 1 emana atti di indirizzo e coordinamento per definire metodologie, criteri e tecniche nei seguenti ambiti di intervento:

- a) permeabilità dei suoli urbani con l'individuazione di rapporti tra superfici permeabili e non permeabili;
- b) raccolta e riuso delle acque piovane al fine del razionale impiego delle risorse idriche;
- c) requisiti ecologici delle componenti edilizie, dei

materiali, delle tecnologie e degli impianti anche ai fini della qualità dell'aria all'interno degli edifici;

- d) utilizzo di fonti di energie rinnovabili e risparmio energetico;
- e) comfort acustico all'interno degli edifici.

3. La Giunta regionale promuove indagini, ricerche e sperimentazioni per favorire lo sviluppo e la diffusione della sostenibilità ambientale in edilizia e dell'architettura ecologica di cui al presente articolo, nonché promuove programmi di formazione e divulgazione.

4. La Giunta regionale stabilisce agevolazioni e/o incentivi per favorire l'attuazione degli interventi di cui al comma 2, in particolare nell'ambito dei provvedimenti per l'edilizia residenziale pubblica e in sede di definizione delle norme sul contributo di costruzione.

TITOLO IX NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 44.

(Decadenza di vincoli preordinati all'esproprio e assenza del piano attuativo obbligatorio)

1. Nelle aree assoggettate dallo strumento urbanistico generale a vincoli preordinati all'esproprio, sono consentiti negli edifici esistenti in dette aree gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

2. Nelle aree assoggettate dallo strumento urbanistico generale a vincoli preordinati all'esproprio, i cui termini di validità sono decaduti, in assenza di specifici provvedimenti di reiterazione del vincolo sono consentiti:

- a) gli interventi edilizi negli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e la modifica della destinazione d'uso purché questa risulti compatibile dal punto di vista igienico sanitario, igienico ambientale e di sicurezza con le aree e gli edifici circostanti;
- b) gli interventi di nuova edificazione nel limite di due metri quadrati di superficie utile coperta, per ogni ettaro di superficie di terreno interessato.

3. Nelle aree nelle quali non sono attuate le previsioni degli strumenti urbanistici generali anche a mezzo di piano attuativo, qualora sia presupposto per l'edificazione, sono comunque consentiti gli interventi sugli edifici esistenti di cui al comma 1, fatto salvo quanto previsto all'articolo 16, comma 2 della l.r. 31/1997 e all'articolo 8, comma 9, della l.r. 53/1974. Gli interventi di cui sopra possono comportare anche la modifica della destinazione d'uso in atto in un edificio esistente nell'ambito del comparto o della zona interessati, purché la nuova destinazione d'uso risulti compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico generale.

Art. 45.

(Atti di indirizzo e coordinamento)

1. La Giunta regionale, al fine di assicurare l'uniformità dell'attività tecnico - amministrativa e una omogenea applicazione da parte dei comuni dei requisiti e parametri

tecnici e tipologici delle opere edilizie e per garantire il livello minimo di prestazione delle stesse, con riferimento anche a quanto indicato all'articolo 4, comma 1 del d.p.r. 380/2001, adotta atti di indirizzo volti a:

- a) individuare gli elaborati progettuali minimi necessari a corredo delle domande per i titoli abilitativi;
- b) disciplinare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) definire lo schema tipo della dichiarazione di cui all'articolo 18, comma 1 e all'articolo 21, comma 1;
- d) definire lo schema tipo della certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli, di cui all'articolo 10;
- e) stabilire le modalità in materia di controllo, di cui all'articolo 39;
- f) disciplinare le modalità relative ai movimenti di terreno, di cui all'articolo 13, comma 1, lettera e);
- g) individuare per le zone produttive di tipo D, tipologie e tecniche costruttive innovative, per consentire una ottimizzazione dell'uso dei manufatti, un loro migliore inserimento ambientale e per favorire il recupero delle aree dimesse;
- h) acquisire le informazioni minime sui parametri di qualità e quantità degli interventi edilizi relativi ai titoli abilitativi, nonché alle autorizzazioni ambientali di cui all'articolo 22, ai fini della costituzione di una banca dati sull'attività edilizia.

2. I comuni adeguano il regolamento edilizio comunale a quanto indicato agli articoli 12, 43 e al comma 1 in merito ai requisiti cogenti, entro sei mesi dalla data di pubblicazione nel BUR. Trascorso tale termine i requisiti, parametri tecnici e tipologici obbligatori trovano diretta applicazione. Si considerano obbligatori quelli che contengono prescrizioni tese a garantire comportamenti uniformi in tutto il territorio regionale. Il regolamento edilizio comunale è trasmesso alla Regione che, attraverso il SITER provvede alla sua pubblicazione nel B.U.R., dalla quale decorre l'effettiva applicazione e ne rende possibile la consultazione.

3. La Regione per la predisposizione e l'applicazione degli atti di cui al comma 1 promuove studi, ricerche e l'aggiornamento professionale degli operatori del settore, anche in collaborazione con gli istituti tecnici e scientifici competenti, nonché con gli ordini e collegi professionali.

Art. 46.

(Salvaguardia del territorio dall'abusivismo urbanistico ed edilizio)

1. La Regione si basa sui principi definiti dal PUT, ai fini di perseguire obiettivi di qualità nel governo del territorio, la tutela dell'identità storico-culturale, il rispetto dei valori naturalistico-ambientali, secondo criteri di sviluppo sostenibile e corretto uso del suolo.

2. Nell'esercizio delle funzioni legislative di governo del territorio ai sensi dell'articolo 117, comma 3 della Costituzione, con apposita legge regionale sono dettate, entro il 30 marzo 2004, con riferimento alle norme di principio contenute nel titolo quarto del d.p.r. 380/2001, le

norme in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni, regolando le condizioni, i limiti e le modalità per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria e potenziando la strumentazione pianificatoria dei comuni e i sistemi organizzativi e tecnologici di controllo.

3. La legge regionale di cui al comma 2 persegue i seguenti obiettivi:

- a) tutela assoluta delle risorse ambientali, del paesaggio e del patrimonio storico, architettonico e culturale, dei centri storici, degli elementi del paesaggio antico, dei siti di interesse naturalistico e geologico, nonché del territorio agricolo;
- b) valorizzazione e ordinato sviluppo del territorio, così come definito dal sistema della programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica, anche mediante la revisione della l.r. 31/1997, prevedendo modalità di copianificazione nella formazione e approvazione dei piani;
- c) pieno riconoscimento del ruolo dei comuni nell'esercizio delle funzioni di pianificazione territoriale, con particolare riferimento alle attività di controllo e di vigilanza, anche con l'assegnazione alle province di particolari funzioni in materia.

4. Fino all'entrata in vigore della legge regionale prevista al comma 2 i comuni sospendono ogni determinazione circa la conclusione dei procedimenti relativi alla definizione degli illeciti edilizi in conseguenza del condono edilizio, così come disciplinati dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni nella legge 24 novembre 2003, n. 326.

5. Resta ferma la possibilità della presentazione delle domande di sanatoria ai sensi dell'articolo 32 del d.l. 269/2003, convertito con modificazioni nella l. 326/2003 da parte degli interessati, a tutela e garanzia delle loro posizioni giuridiche.

Art. 47.
(Norma finale)

1. Le norme della presente legge prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle normative edilizie dei comuni e delle province.

Art. 48.
(Norme transitorie)

1. Le norme regolamentari di cui all'articolo 12 e gli atti di indirizzo di cui all'articolo 45 sono emanati entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Fino all'emanazione operano le normative vigenti.

2. Fino alla definizione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 24, comma 5 continuano a trovare applicazione le tabelle parametriche stabilite dalla Regione con decreto del Presidente della Giunta regionale 14 luglio 1998, n. 373, oltre ai conseguenti aggiornamenti intervenuti.

3. Fino alla definizione del costo di costruzione ai sensi dell'articolo 25, comma 1 continuano a trovare applicazione le disposizioni in ordine alla determinazione del contributo concessorio stabilite dalla Regione con decreto del Presidente della Giunta regionale 14 luglio 1998, n. 374,

oltre ai conseguenti aggiornamenti intervenuti.

4. I procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data di entrata in vigore della presente legge sono conclusi ed i relativi provvedimenti acquistano efficacia secondo le normative previgenti.

5. I comuni istituiscono e rendono operativo lo sportello unico per l'edilizia entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Fino alla data di operatività dello sportello unico per l'edilizia le relative funzioni sono svolte dal competente ufficio comunale.

6. I comuni istituiscono e rendono operante la commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Fino alla data di operatività della commissione le funzioni di cui all'articolo 4, sono attribuite alle attuali commissioni edilizie.

7. L'obbligo per i comuni, previsto all'articolo 10, comma 1 relativo al rilascio della certificazione sulla presenza di vincoli concernenti le infrastrutture a rete, decorre successivamente alla realizzazione delle banche dati prevista all'articolo 10, comma 4 e comunque decorso il termine di ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

8. Fino alla formazione dell'elenco regionale di esperti in beni ambientali e architettonici in base alle norme regolamentari di cui all'articolo 12, comma 1, lettera c) i comuni scelgono gli esperti necessari per la costituzione della commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, di cui all'articolo 4, comma 4, lettera b), in base all'elenco approvato dalla Giunta regionale alla data di entrata in vigore della presente legge.

9. Fino alla attuazione dello sportello di cui all'articolo 11, comma 3, non si applica quanto previsto all'articolo 11, comma 1, fatto salvo quanto disposto dalla legge regionale 12 agosto 1998, n. 30.

Art. 49

(Norma transitoria a protezione dei tracciati stradali)

1. Fino all'entrata in vigore della riforma della l.r. 31/1997, sono vietate le nuove previsioni urbanistiche a distanza inferiore a metri duecento dall'asse stradale della viabilità di interesse regionale, di livello primario, aperta al traffico dopo il 1° gennaio 1997 o individuata, come di progetto, nella carta n. 33 allegata alla l.r. 27/2000, o sulla base dei progetti successivamente approvati. In tali ambiti territoriali sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 65 della l.r. 27/2000, nonché quelli indicati dalla legge regionale 23 luglio 2003, n. 13, nonché l'attuazione dei piani attuativi approvati.

Art. 50.

(Norma finanziaria)

1. Per gli anni 2004 e successivi al finanziamento degli interventi previsti negli articoli 5, comma 8, 10, comma 3, 43, comma 3 e 45, comma 3 della presente legge si fa fronte con imputazione alla unità previsionale di base 05.1.015 del bilancio regionale, parte spesa, che assume la nuova denominazione di "Interventi in materia di urbanistica e di edilizia" (cap. 5868 e cap. 5869).

2. Per gli anni 2004 e successivi l'entità della spesa per il finanziamento degli interventi previsti al comma 1 è

determinata annualmente con la legge finanziaria regionale, ai sensi dell'art. 27, comma 3, lett. c) della vigente legge regionale di contabilità.

TITOLO X MODIFICHE DI LEGGI E ABROGAZIONI

CAPO I

MODIFICHE DELLA LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000, N. 27

Art. 51

(Modificazione dell'art. 27)

1. All'articolo 27, comma 1 della l.r. 27/2000 le parole "all'articolo 28" sono sostituite dalle parole "all'articolo 29".

Art. 52

(Modificazione dell'art. 30)

1. All'articolo 30, comma 8 della l.r. 27/2000 le parole "all'art. 28" sono sostituite dalle parole "all'articolo 29".

Art. 53

(Integrazione dell'art. 55)

1. All'articolo 55, comma 2 della l.r. 27/2000, dopo la parola "rappresentato" sono inserite le parole ", a titolo indicativo,".

Art. 54

(Modificazione dell'art. 62)

1. All'articolo 62, comma 1 della l.r. 27/2000 dopo la parola "titolo" sono aggiunte le seguenti ", capo secondo,".

Art. 55

(Sostituzione dell'art. 65)

1. L'articolo 65 della l.r. 27/2000 è sostituito dal seguente:

"Art. 65

(Interventi edificatori consentiti nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie).

1. Gli edifici esistenti alla data del 13 novembre 1997, ubicati nelle fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie, possono essere oggetto degli interventi previsti dalla vigente normativa regionale per le zone agricole, comunque nel rispetto delle norme del codice della strada e relativo regolamento attuativo, nonché delle norme in materia di ferrovie, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753.

2. Gli interventi di ampliamento di edifici da effettuare ai sensi del comma 1 sono consentiti nel lato opposto a quello fronteggiante la strada, fatta salva la possibilità di sopraelevare gli stessi edifici per esclusivi motivi igienico-sanitari o di adeguamento alla normativa antisismica.

3. Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradali e ferroviarie, con ricostruzione anche in sito diverso, purché, in tali casi, la ricostruzione, comprensiva dell'eventuale ampliamento da realizzare ai sensi del comma 1, avvenga a una distanza dalla strada maggiore di quella esistente e sempreché conforme alle disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento. In caso di interventi, ricadenti nelle fasce di rispetto ferroviario, la ricostruzione deve avvenire con le modalità previste dal d.p.r. 753/1980.

4. Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli ampliamenti e alle ristrutturazioni con mutamento di destinazione d'uso, all'interno delle fasce di rispetto, è subordinato a un preventivo atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi indennizzo delle opere da realizzare, in caso di espropriazione, per l'ampliamento delle sedi viarie o ferroviarie.”.

CAPO II
MODIFICHE DELLA LEGGE REGIONALE 2 SETTEMBRE
1974, N. 53

Art. 56
(Integrazione dell'art. 8)

1. All'articolo 8 della l.r. 53/1974 come sostituito dall'articolo 34 della l.r. 31/1997 e successive modificazioni ed integrazioni, dopo il comma 9, è aggiunto il seguente comma:

“9-bis Gli interventi di cui al comma 9, limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia e qualora non prevedano cambiamento di destinazione d'uso, non sono sottoposti a piano attuativo”.

CAPO III
ABROGAZIONI

Art. 57
(Abrogazioni)

1. Sono abrogati:

- a) il secondo periodo del comma 1 e il comma 2 dell'articolo 35 della legge regionale 11 novembre 1987, n. 48;
- b) la legge regionale 18 dicembre 1987, n. 55;
- c) la lettera a) del comma 1 dell'art. 38 e i commi 2, 2-bis, 3, 4, 5 e 5-bis dell'articolo 39 della legge regionale 21 ottobre 1997, n. 31;
- d) la legge regionale 20 dicembre 2000, n. 38;
- e) l'articolo 6 e la lettera b), comma 1 dell'articolo 9 della legge regionale 23 ottobre 2002, n. 18;
- f) la legge regionale 11 agosto 1983, n. 34.