



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE Pianificazione
TERRITORIALE, autonomie LOCALI e sicurezza

Servizio pianificazione territoriale
regionale

s.pian.territoriale@regione.fvg.it
tel + 39 040 377 4067
fax + 39 040 377 4110
I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

DDL

“CODICE DELL’EDILIZIA DELLA REGIONE FVG”

V - 13

18.2.2009

INDICE

DDLR	1
“CODICE DELL’EDILIZIA DELLA REGIONE FVG”	1
CAPO I	5
Disposizioni generali	5
Articolo 1	5
(Oggetto e ambito di applicazione).....	5
Articolo 2	6
(Finalità)	6
Articolo 3	6
(Definizioni degli interventi edilizi)	6
Articolo 4	7
(Definizione delle destinazioni d'uso degli immobili).....	7
Articolo 5	9
(Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica).....	9
Articolo 6	9
(Regolamento edilizio comunale e strumenti urbanistici)	9
Articolo 7	10
(Sportello unico per l'edilizia)	10
CAPO II.....	12
Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni.....	12
Articolo 8	12
(Opere pubbliche statali, regionali e provinciali)	12
Articolo 9	14
(Opere pubbliche comunali)	14
Articolo 10.....	14
(Attività edilizia dei privati su aree demaniali)	14
CAPO III.....	15
Regime edificatorio	15
Art. 11	15
(Norme generali per la valutazione dell’attività edilizia e certificato di destinazione urbanistica)	15
Art. 12.....	16
(Determinazione della destinazione d’uso degli immobili).....	16
Art. 13.....	16
(Mutamento di destinazione d’uso degli immobili)	16
Articolo 14.....	17
(Attività edilizia libera)	17
Articolo 15	18
(Interventi subordinati a permesso di costruire)	18
Articolo 16.....	19
(Interventi subordinati a denuncia di inizio attività).....	19
Articolo 17.....	20
Denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire.....	20
Art. 18.....	21
(Autorizzazione a titolo precario per strutture temporanee).....	21
CAPO IV	22
Presupposti e procedure per gli interventi edilizi	22
Art. 19.....	22
(Norme generali per il permesso di costruire a la DIA)	22
Articolo 20	22

(Presupposti per il rilascio del permesso di costruire).....	22
Articolo 21	23
(Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire).....	23
Articolo 22	23
(Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)	23
Art. 23	24
(Silenzio-assenso sulla domanda di permesso di costruire)	24
Articolo 24	25
(Disciplina della denuncia di inizio attività).....	25
Articolo 25	26
(Certificato di agibilità)	26
Articolo 26	27
(Procedimento di rilascio del certificato di agibilità e dichiarazione di inagibilità).....	27
Articolo 27	28
(Contributo per il rilascio del permesso di costruire)	28
Articolo 28	29
(Esonero e riduzione dal contributo per il rilascio del permesso di costruire)	29
Articolo 29	30
(Edilizia convenzionata e convenzione-tipo).....	30
Articolo 30	31
(Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza)	31
CAPO V	33
Disposizioni speciali	33
Art. 31	33
(Area di pertinenza urbanistica)	33
Art. 32	33
(Valutazione preventiva)	33
Art. 33	33
(Disposizioni applicative in materia di sicurezza nei cantieri).....	33
Art. 34	34
(Deroghe generali agli strumenti urbanistici comunali)	34
Art. 35	34
(Interventi in zona agricola)	34
Art. 36	35
(Misure per la promozione della bioedilizia, della bioarchitettura e del rendimento energetico nell'edilizia)	35
Art. 37	36
(Interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche).....	36
Art. 38	37
(Disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia)	37
Art. 39	37
(Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri storici).....	37
CAPO VI	38
Vigilanza e sanzioni.....	38
Art. 40	38
(Misura di tolleranza)	38
Art. 41	38
(Variazioni essenziali)	38
Art. 42	39
(Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia).....	39
Art. 43	40

(Osservatorio regionale)	40
Art. 44	40
(Vigilanza su opere pubbliche di competenza delle amministrazioni statali e degli altri enti disciplinate dall'articolo 8).....	40
Art. 45	41
(Responsabilità del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori)	41
Art. 46.....	41
(Sanzioni penali).....	41
Articolo 47	42
(Lottizzazione abusiva).....	42
Articolo 48	42
(Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)	42
Articolo 49	43
(Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità del permesso di costruire).....	43
Articolo 50	44
(Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire).....	44
Articolo 51	44
(Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici)	44
Articolo 52	45
(Permesso di costruire in sanatoria).....	45
Articolo 53	45
(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e sanatoria) .	45
Articolo 54	46
(Interventi di attività edilizia libera in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia)	46
Articolo 55	46
(Interventi eseguiti in base a permesso annullato).....	46
Articolo 56	47
(Intervento regionale nella repressione degli abusi edilizi)	47
Art. 57	47
(Ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione)	47
Articolo	48
<i>(Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione)</i>	<i>48</i>

CAPO I

Disposizioni generali

Articolo 1 (Oggetto e ambito di applicazione)

1. La Regione Friuli Venezia Giulia, in attuazione dell'articolo 4, primo comma, n. 12, della legge costituzionale 31 gennaio 1963 n.1 ed in conformità ai principi fondamentali della Costituzione e dell'ordinamento comunitario, disciplina con la presente legge e suo regolamento di attuazione la materia dell'attività edilizia.
2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e le altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
3. Sono fatte salve altresì le disposizioni regionali in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.
4. Il regolamento di attuazione della presente legge è emanato in conformità ai principi generali di cui all'articolo 1 della legge regionale 7/2000, e successive modifiche, nonché secondo i criteri di partecipazione, pubblicità e informazione, anche mediante utilizzo di sistemi telematici e informatici, entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, previo parere della competente Commissione consiliare che si esprime entro sessanta giorni dalla data di ricezione della richiesta; decorso tale termine si può prescindere dal parere.
5. Con il regolamento di cui al comma 4 sono emanate le norme di attuazione della presente legge con riferimento a:
 - a) definizioni dei parametri urbanistico-edilizi e contenuti minimi del regolamento edilizio comunale;
 - b) contenuti minimi della convenzione per gli interventi di edilizia abitativa;
 - c) criteri per la determinazione delle sanzioni pecuniarie edittali;
 - d) opere pubbliche soggette a comunicazione di conformità;
 - e) criteri e parametri per il calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
 - f) osservatorio regionale e procedure di competenza dell'Amministrazione regionale;
6. Con decreto del Presidente della Regione possono essere emanate, su proposta degli assessori regionali competenti, norme tecniche per la progettazione e l'esecuzione degli interventi di edilizia pubblica e privata, finalizzate al raggiungimento delle finalità indicate nell'articolo 2, norme e criteri generali di progettazione in materia ambientale e paesaggistica, nonché **aggiornamenti dei criteri, parametri e contenuti minimi individuati ai sensi del comma 5.**

Articolo 2 (Finalità)

1. La presente legge ed il relativo regolamento di attuazione costituiscono la disciplina regionale organica dell'attività edilizia e promuovono:

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

Articolo 3 (Definizioni degli interventi edilizi)

1. Gli interventi edilizi realizzabili sul territorio sono individuati dalle seguenti categorie tipiche:

a) "interventi di manutenzione ordinaria": gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, **degli infissi e delle parti non strutturali** degli edifici **ed aree di pertinenza e tutte le attività destinate al controllo delle condizioni del bene e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti, nonché le opere** necessarie ad integrare o mantenere in efficienza **i servizi igienico-sanitari** e gli impianti tecnologici esistenti, **nonché tutti gli altri interventi su fabbricati ed aree espressamente definiti di "manutenzione ordinaria" dalle leggi di settore;**

b) "interventi di manutenzione straordinaria": **gli interventi edilizi che riguardano** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari ed impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

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. **Resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati;**

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono:
d.1) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi;

d.2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonico e del numero delle unità immobiliari esistenti che interessino una volumetria superiore a 1000 mc.

d.3) la completa demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria, sagoma e sedime di quello preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, igienico-sanitaria e le disposizioni della presente legge;

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, **salvo diversa disposizione della presente legge:**

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6) e dall'articolo 14;

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

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

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

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, installati **realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività turistica dallo strumento urbanistico comunale;**

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici **comunali**, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale, paesaggistico e **storico-culturale** delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

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

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Articolo 4 (Definizione delle destinazioni d'uso degli immobili)

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

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

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

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

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

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

f) commerciale al minuto: superfici di unità immobiliari edilizie, destinate ad attività di vendita di beni al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività di cui al punto c), e gli esercizi commerciali definiti «al dettaglio» dalla legislazione di settore;

g) commerciale all'ingrosso: superfici di unità immobiliari edilizie, destinate ad attività di vendita di beni ad altri commercianti, grossisti o dettaglianti, comunità od ad altri utilizzatori professionali e di deposito di merci correlate alla distribuzione;

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 5 **(Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica)**

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

a) degli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

b) la realizzazione di interventi aventi destinazione d'uso e parametri edilizi compatibili con le previsioni dello strumento urbanistico per le aree contermini, nel rispetto di un indice massimo di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq e, per le attività produttive, di un rapporto di copertura pari ad un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione sono ammissibili **nel rispetto delle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia**, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti.

Articolo 6 **(Regolamento edilizio comunale e strumenti urbanistici)**

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

2. Nelle more dell'adeguamento di cui al comma 1, le definizioni e le disposizioni di deroga contenute nella presente legge e nel suo regolamento di attuazione prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti di urbanistici comunali.

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

a) la composizione, il funzionamento e le competenze della commissione edilizia comunale, qualora istituita dal Comune;

b) i requisiti tecnico-architettonici delle opere edilizie e la specificazione dei parametri edilizi, qualora non contenuti nello strumento urbanistico generale comunale o in altro strumento di pianificazione, al fine dell'organico inserimento delle opere nel contesto territoriale locale;

c) i documenti da allegare alla richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica nonché, ove previsto, documenti e procedura per la valutazione preventiva;

d) disposizioni finalizzate a promuovere la bioedilizia, la bioarchitettura, nonché gli interventi per il risparmio energetico, nel rispetto delle leggi regionali in materia di edilizia sostenibile.

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

Articolo 7 (Sportello unico per l'edilizia)

1. I Comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, possono costituire, anche in forma associata, un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia (SUE), con il compito di curare 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 **di costruire** o di denuncia di inizio attività.

2. Lo sportello unico provvede in particolare:

a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dagli Enti competente ai sensi del decreto legislativo 42/2004 e s.m.i.;

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure **relative all'attività edilizia;**

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

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, **lo sportello unico per l'edilizia** acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi **di legge;**

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. Lo sportello unico cura altresì l'istruttoria ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

a) le autorizzazioni e certificazioni **previste dalla legge regionale** per le costruzioni in zone sismiche;

b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;

c) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;

d) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi **del decreto legislativo 42/2004 e s.m.i.**

e) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

f) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;

g) il nulla-osta dell'autorità competente in materia di aree naturali protette.

5. Per l'insediamento delle attività produttive, in deroga alle previsioni del presente articolo, provvede lo sportello unico per le attività produttive (SUAP), istituito ai sensi della legge regionale di settore.

CAPO II

Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Articolo 8 (Opere pubbliche statali, regionali e provinciali)

1. E' soggetta esclusivamente alle disposizioni procedurali del presente articolo la realizzazione delle opere pubbliche:

a) delle amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, o delle opere di interesse statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti **o da concessionari di servizi pubblici;**

b) dell'amministrazione regionale e delle amministrazioni provinciali, nonché delle opere pubbliche da eseguirsi dai loro formali concessionari.

2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettera a), l'accertamento di conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è eseguito dallo Stato d'intesa con la Regione, sentiti gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi, entro centoventi giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione competente. Gli enti locali esprimono il parere entro **trenta** giorni; scaduto tale termine si prescinde da esso. **L'intesa è rilasciata per la Regione dal competente Assessore regionale, il quale può delegare il Direttore centrale della struttura regionale competente.**

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

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

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

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

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

8. L'approvazione dei progetti, nei casi in cui la decisione sia adottata dalla conferenza di servizi all'unanimità, sostituisce ad ogni effetto gli atti di intesa, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta, ed altri atti di assenso comunque denominati previsti da leggi statali e regionali **e, ove necessario, costituisce variante allo strumento urbanistico.**

In mancanza dell'unanimità, per la realizzazione delle opere di cui al comma 1 lettera a), si procede ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1987, n. 469 (Norme integrative di attuazione dello statuto speciale della Regione Friuli-Venezia Giulia). **In mancanza dell'unanimità, per la realizzazione delle opere di cui al comma 1 lettera b), qualora la Giunta regionale ritenga di procedere in difformità dalla previsione degli strumenti urbanistici, si provvede con decreto del Presidente della Regione su proposta dell'Assessore competente.**

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

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

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

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

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

13. Le opere urgenti in vista di un rischio di emergenza e quelle da realizzarsi nel corso dello stato di emergenza possono essere eseguite anche qualora non sussista la conformità urbanistica, previa comunicazione alla Regione e ai Comuni per quanto di rispettiva competenza; in tal caso la

documentazione tecnica descrittiva è inviata a lavori ultimati. **Per tali opere urgenti non trovano applicazione i commi 2 e 3.**

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

15. Gli interventi che costituiscono attività edilizia libera, ai sensi della legge statale o regionale, non necessitano di accertamento di conformità né di alcuna comunicazione.

Articolo 9 (Opere pubbliche comunali)

1. Per la realizzazione delle opere pubbliche di competenza comunale la deliberazione del competente organo comunale di approvazione del progetto definitivo sostituisce i titoli abilitativi edilizi previsti dalla legge.

2. I progetti delle opere pubbliche comunali vanno corredati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza di nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, igienico-sanitarie, ambientali e paesistiche.

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

Articolo 10 (Attività edilizia dei privati su aree demaniali)

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dal dalla presente legge **e relativo regolamento di attuazione, nonché dalle altre leggi regionali di settore.**

2. Salvo le opere pubbliche di cui agli articoli 8 e 9, gli interventi edilizi realizzati da privati su aree demaniali destinati ad ospitare attività economiche sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla presente legge.

CAPO III

Regime edificatorio

Art. 11

(Norme generali per la valutazione dell'attività edilizia e certificato di destinazione urbanistica)

1. L'attività edilizia, nell'ambito dell'applicazione del regime edificatorio, va valutata considerando separatamente le sue due componenti:
 - a) le trasformazioni fisiche attuate attraverso gli interventi edilizi così come definiti dall'articolo 3;
 - b) le modifiche di destinazione d'uso.

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

3. La Commissione edilizia, qualora prevista dal regolamento edilizio comunale, ai sensi dell'articolo 6, comma 3, lett. a):
 - a) esprime il proprio parere non vincolante sugli aspetti formali, compositivi, estetici ed architettonici delle opere edilizie, valutando la compatibilità degli interventi con le norme urbanistico-edilizie ed architettoniche, ambientali e paesaggistiche;**
 - b) può proporre all'Amministrazione comunale la formulazione di prescrizioni o modifiche progettuali eventualmente necessarie al fine della conformità del progetto rispetto alle leggi, regolamenti e strumenti urbanistici.**

4. Per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti chiunque ha diritto di ottenere dal Comune, entro il termine di quindici giorni dalla richiesta, un certificato di destinazione urbanistica in cui siano indicate, per singola area o edificio di proprietà, tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché i vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici, riguardanti l'area e gli edifici interessati.

5. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. In tal caso, il Comune notifica agli interessati l'adozione di varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi.

6. Il Comune attesta nel certificato di destinazione urbanistica, su specifica richiesta e sulla base della documentazione prodotta dall'istante riportante lo stato di fatto e la volumetria realizzata, la residua potenzialità edificatoria per singola area di proprietà, anche con riferimento ad eventuali vincoli di pertinenza urbanistica nonché l'individuazione dei vincoli ambientali e paesaggistici.

Art. 12
(Determinazione della destinazione d'uso degli immobili)

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

2. Ai fini della determinazione di cui al comma 1, i progetti degli interventi soggetti a titolo abilitativo edilizio contengono la specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che lo compongono secondo la classificazione dell'articolo 4. Tale specificazione è effettuata in relazione alle caratteristiche costruttive e alla dotazione di servizi degli edifici o di quelli ottenibili attraverso interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 13
(Mutamento di destinazione d'uso degli immobili)

1. Si ha mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare, passando da una categoria all'altra tra quelle elencate dall'articolo 4, per più del 25 per cento della superficie utile dell'unità stessa.

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

3. La modifica senza opere della destinazione d'uso degli immobili in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale deve essere preventivamente comunicata al Comune, assieme alla corresponsione del conguaglio del contributo di costruzione, ove previsto espressamente dallo strumento urbanistico comunale.

4. Sono assoggettati altresì al pagamento del conguaglio del contributo di costruzione gli interventi che comportino il mutamento di destinazione d'uso degli immobili in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale, comunque destinati e localizzati, che avvenga entro i 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, compreso quello conseguente al cambiamento di condizioni soggettive dei titolari di costruzioni residenziali in zona agricola, nel caso di passaggio del titolo reale di godimento che non si verifichi a seguito di successione.

5. Il conguaglio previsto dai commi 3 e 4, il cui pagamento è richiesto solo nel caso in cui la nuova destinazione comporti una maggiore incidenza di oneri, corrisponde alla differenza fra gli importi dovuti per le due destinazioni, entrambi calcolati sulla base di quanto previsto per le nuove costruzioni ai sensi della normativa vigente.

Articolo 14 **(Attività edilizia libera)**

1. In assenza di altre disposizioni di leggi e regolamenti regionali, e comunque nel rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e le altre prescrizioni comunali di natura regolamentare, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

a) interventi di manutenzione ordinaria **così come definiti dalla presente legge e dalle altre leggi di settore;**

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

d) opere di bonifica e sistemazione del terreno connesse con l'esercizio dell'attività agricola, nei limiti previsti dalle leggi regionali di settore, con esclusione degli interventi che comportano trasformazione di aree boscate;

e) opere di scavo e reinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente;

f) opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e reinterro;

g) pertinenze di edifici esistenti che comportano volumetria, bussole, verande e depositi attrezzi, nei limiti del 5 per cento del volume dell'edificio esistente o nei limiti del 10 per cento dell'edificio esistente se a destinazione residenziale;

h) pertinenze di edifici esistenti che non comportano volumetria, destinati ad arredi da giardino e terrazzo, barbecue e tettoie che comportino l'occupazione complessiva di 20 mq;

i) installazione di pannelli solari o fotovoltaici, depositi interrati di GPL, e relativi impianti pertinenziali ad edifici, nel rispetto dei criteri e limiti stabiliti dalle leggi di settore;

j) interventi per il risparmio energetico su edifici esistenti finalizzati a realizzare o integrare impianti tecnologici e di climatizzazione;

k) collocamento, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili;

l) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate a chiusura di fondi privati che non interessino la viabilità pubblica o aperta al pubblico;

m) strutture temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, nonché le strutture temporanee di cantiere per l'esecuzione degli interventi edilizi.

n) strutture ricettive turistiche all'aria aperta e gli allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione, purché espressamente ammesse dallo strumento urbanistico comunale e nel rispetto dei requisiti previsti della legge regionale in materia di turismo e dei seguenti requisiti:

- n.1) conservino i meccanismi di rotazione in funzione;**
- n.2) non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;**
- n.3) gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento.**

o) gli appostamenti per la caccia nei limiti dimensionali e tipologici disciplinati dalla legge regionale di settore;

p) la realizzazione di depositi di merci o di materiali realizzati all'interno delle zone destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico comunale;

2. Gli interventi ed i manufatti previsti dal presente articolo, anche se espressamente disciplinati dagli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi comunali, non concorrono al calcolo della superficie e della volumetria edificabile sull'area oggetto di intervento;

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

Articolo 15

(Interventi subordinati a permesso di costruire)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire, salva diversa disposizione della presente legge:

- a) gli interventi di nuova costruzione di cui all'articolo 3, comma 1, lett. e);**
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lett. f);**
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari che interessino una volumetria superiore a 1000 mc, modifiche del volume, della sagoma e del sedime, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.**

Articolo 16
(Interventi subordinati a denuncia di inizio attività)

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

a) la realizzazione di chioschi per la vendita, somministrazione, lavorazione di beni di consumo;

b) la realizzazione di manufatti per l'esercizio di servizi pubblici **e per le opere connesse** di arredo urbano, **nonché la collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici;**

c) l'occupazione **stabile** del suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, **realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico comunale;**

d) la collocazione di cartelli o affissi pubblicitari e di segnali indicatori **che interessino la viabilità pubblica o aperta al pubblico;**

e) le demolizioni, i reinterri e gli scavi **che comportino la trasformazione permanente del suolo** e che non interessino la coltivazione di cave o non siano preordinati alla realizzazione di interventi **edilizi;**

f) le pertinenze di edifici esistenti **non realizzabili ai sensi dell'articolo 14 e che comportano un aumento fino al 20 per cento della volumetria dell'edificio esistente;**

g) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

h) la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti;

i) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate **che interessino la viabilità pubblica o aperta al pubblico;**

j) gli scavi per la posa di **nuove** condotte sotterranee lungo la viabilità **pubblica** esistente, nonché la realizzazione di **infrastrutture a rete e impianti finalizzati alla distribuzione locale di servizi di interesse pubblico;**

l) la realizzazione di cappelle, edicole e monumenti;

m) le opere sportive che non creano volumetria;

n) parcheggi di pertinenza dell'unità immobiliare, interrati o seminterrati, realizzati nell'area di pertinenza urbanistica della stessa o in altra area avente la stessa destinazione di zona, purchè la distanza non superi il raggio di **1000** metri; il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari;

o) gli interventi di manutenzione straordinaria;

p) gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

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

- a) non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
- b) non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- c) non alterano la sagoma dell'edificio;
- d) non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'immobile ed alla sicurezza sismica;**
- e) non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire **o nella denuncia di inizio attività.**

3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le denunce di inizio attività in variante di cui al comma 2 costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire **o della denuncia di inizio attività** dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. In tali casi non trova applicazione il termine di trenta giorni previsto **dal comma 1 dell'articolo 24, costituendo variante di mera regolarizzazione progettuale dell'intervento principale.**

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

5. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione **e previo versamento dei diritti di istruttoria stabiliti dal Comune.** In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia è soggetta all'applicazione delle sanzioni previste **per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività.**

Articolo 17

Denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire

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

a) gli interventi di ristrutturazione **di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d);**

b) gli interventi di nuova costruzione **di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) qualora ammessi dallo strumento urbanistico comunale e non ricadenti in zone assoggettate a piano attuativo.**

c) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti

2. Gli interventi **previsti dal presente articolo** sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 27, **se dovuto**.

Art. 18

(Autorizzazione a titolo precario per strutture temporanee)

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

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

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

4. Nel caso in cui alla scadenza dell'atto, ovvero nel caso di revoca del medesimo, il titolare dell'autorizzazione non provveda alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi, si applicano le sanzioni previste dalla legge **per le opere realizzate senza titolo abilitativo**.

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

CAPO IV

Presupposti e procedure per gli interventi edilizi

Art. 19 **(Norme generali per il permesso di costruire a la DIA)**

- 1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività sono presentate dal proprietario dell'immobile o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto di eseguire le opere presentate.**
- 2. Si considerano aventi titolo ai sensi del comma 1, salva diversa previsione di legge, oltre il proprietario o comproprietario:**
 - a) il titolare di diritti di superficie, usufrutto, uso e abitazione e di altri diritti reali;**
 - b) l'affittuario coltivatore diretto;**
 - c) il concessionario di beni demaniali;**
 - d) il destinatario di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa aventi ad oggetto l'intervento.**
- 3. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Essi non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili **oggetto di intervento** né comportano limitazione dei diritti dei terzi.**
- 4. Il permesso di costruire rilasciato e la denuncia di inizio attività decorso il termine di cui al comma 1 dell'articolo 24, sono irrevocabili e comportano, secondo quanto previsto dalla presente legge, la corresponsione del contributo di costruzione.**

Articolo 20 **(Presupposti per il rilascio del permesso di costruire)**

- 1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Sindaco o dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, in relazione alle competenze individuate dallo Statuto comunale, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.**
- 2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel **periodo di validità del titolo abilitativo**, ovvero all'impegno degli interessati di recedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.**
- 3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi **due** anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico.**

4. La sospensione di cui al comma 3 non opera per gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché per gli interventi di pubblica utilità ed interesse pubblico così definiti dalla legge.

Articolo 21

(Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire)

1. Nel permesso di costruire è **sempre** indicato il termine di ultimazione dei lavori **che decorre dalla data della comunicazione di inizio lavori presentata al Comune.**

2. Il termine per l' ultimazione **dei lavori**, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla **data di comunicazione dell'inizio** dei lavori. **Il termine è prorogato previa presentazione di istanza motivata anteriormente alla scadenza del termine medesimo. L'atto di proroga indica il nuovo termine di fine lavori.**

3. Decorso il termine **per l'ultimazione dei lavori, senza presentazione al Comune dell'istanza di proroga, il permesso di costruire** decade di diritto per la parte non eseguita.

4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso **di costruire** per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività **o che costituiscano attività edilizia libera. In tali casi si** procede altresì, ove **dovuto**, al ricalcolo del contributo di costruzione **ed è comunque possibile, ove ne ricorrano i requisiti, il rilascio del certificato di agibilità parziale.**

5. Il permesso di costruire decade **altresì** con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

6. Per gli interventi che comportano la realizzazione o la trasformazione di volumi fino a 1000 mc il termine di ultimazione dei lavori di cui al comma 2 è di 6 anni.

Articolo 22

(Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)

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

a) attestazione concernente il titolo di legittimazione dell'istante previsto dall'articolo 19;

b) elaborati progettuali richiesti **dalle leggi**;

c) un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

2. Il Comune comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché gli **altri pareri richiesti dalle leggi di settore**, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi **venti** giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro 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 o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse **dall'ASL e VVFF**, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, trova applicazione il **decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e** successive modificazioni.

7. Il provvedimento finale, che **il Comune** provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

8. Il termine per il rilascio del permesso di costruire **nei casi previsti dall'articolo 16, comma 6**, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della relativa domanda.

9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo trova applicazione **l'articolo 23**.

Art. 23 **(Silenzio-assenso sulla domanda di permesso di costruire)**

1. La domanda di permesso di costruire corredata dalla completa documentazione prevista **ai sensi della presente legge** si intende accolta qualora, decorsi i termini previsti dall'articolo 22 e salvo quanto previsto dal presente articolo, non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.

2. Il silenzio-assenso disciplinato dal presente articolo trova applicazione esclusivamente per gli interventi da attuare su aree edificabili direttamente o dotate di strumento urbanistico attuativo approvato anteriormente alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire. Negli altri casi, decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo di cui all'articolo 22, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

3. L'interessato che intenda avvalersi della facoltà riconosciuta dal presente articolo, ricorrendo i presupposti di cui al comma 2, provvede a comunicare al Comune la maturazione del silenzio-assenso sulla domanda presentata, previa corresponsione del contributo di costruzione ove dovuto, calcolato in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

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

5. Entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, il Comune notifica agli interessati gli elementi progettuali o esecutivi che risultino in contrasto con la normativa urbanistica, assegnando un termine, non inferiore a 30 e non superiore a 60 giorni, per provvedere alle necessarie modifiche degli elaborati progettuali.

6. Decorso il termine assegnato ai sensi del comma 5, senza che gli interessati abbiano presentato la documentazione integrativa avente i contenuti richiesti dal Comune, la domanda si intende rigettata.

7. Al fine di comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla realizzazione degli interventi, assentiti ai sensi del presente articolo, tiene luogo del permesso di costruire una copia della comunicazione presentata al Comune ai sensi del comma 3, nonché una copia degli atti di cui ai commi 4 e 5.

8. Per gli interventi che comportano la realizzazione o la trasformazione di volumi fino a 1000 mc i termini indicati dal comma 5 sono ridotti della metà.

Articolo 24 (Disciplina della denuncia di inizio attività)

1. **Il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 19 presenta al Comune**, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, la denuncia **di inizio attività per gli interventi previsti dall'articolo 16**, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori, **salvo i casi di esecuzione diretta da parte dell'interveniente**, ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni, **a decorrere dalla data di presentazione della denuncia**. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia, **salvo costituiscano attività edilizia libera**. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

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

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241 **e successive modificazioni**. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

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

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

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

8. Il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 19 può eseguire direttamente gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività, senza affidamento dei lavori ad imprese, quando gli interventi non rilevano ai fini della normative antisismiche ed antincendio né insistono su immobili pubblici o aperti al pubblico, ovvero in tutti i casi in cui dimostri di possedere i requisiti tecnico-professionali richiesti dalle leggi.

Articolo 25 (Certificato di agibilità)

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

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

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 26

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

1. Entro **trenta** giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 25, comma 3, è tenuto a presentare al **Comune** la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile secondo quanto previsto dalle leggi di settore, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto.

2. **Il Comune** comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241 **e successive modificazioni**.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico;
- b) certificato attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche;
- c) documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. In caso di autodichiarazione, 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 dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi **della legge**.

Articolo 27 **(Contributo per il rilascio del permesso di costruire)**

1. Salvo **i casi di esonero e riduzione previsti dalla legge regionale**, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo e nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 1.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

3. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto **della legge regionale in materia di lavori pubblici**, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il valore unitario da porre a base del calcolo per la determinazione del costo di costruzione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio comunale con riferimento alle tabelle parametriche approvate ai sensi dell'articolo 1 commi 5 e 6, definite per classi di Comuni in relazione a:

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

6. Le opere di urbanizzazione si suddividono in:

a) opere di urbanizzazione primaria:

- a.1) strade locali, ivi compresi i percorsi ciclabili e pedonali;**
- a.2) spazi di sosta e parcheggi, esclusi i parcheggi di interscambio;**
- a.3) nuclei elementari di verde;**
- a.4) rete di fognatura;**
- a.5) rete idrica;**
- a.6) illuminazione pubblica;**
- a.7) rete di distribuzione dell'energia elettrica;**
- a.8) rete di distribuzione del gas;**
- a.9) cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.**

b) opere di urbanizzazione secondaria:

b.1) strade di quartiere e di scorrimento;

b.2) asili nido e scuole materne;

b.3) scuole dell'obbligo;

b.4) chiese ed altri edifici religiosi;

b.5) impianti sportivi di quartiere;

b.6) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;

b.7) aree verdi di quartiere;

b.8) 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.

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

8. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per gli interventi di cui agli articoli 13 e 17.

Articolo 28

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

1. Il contributo previsto dall'articolo 27 non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo **professionale, ai sensi della legge di settore;**

b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali;

c) per gli ampliamenti di edifici residenziali in misura complessiva non superiore al venti per cento della superficie imponibile esistente all'atto del primo ampliamento medesimo;

d) per gli ampliamenti di edifici finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche;

e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

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

g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e **paesaggistico-ambientale.**

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

i) per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali;

2. Il Consiglio comunale può deliberare la riduzione fino ad un massimo del 50 per cento, limitatamente agli oneri relativi alle sole opere di urbanizzazione secondaria i titoli abilitativi da rilasciarsi per costruzioni residenziali:

a) **nei Comuni di montagna, con popolazione residente inferiore ai 2.500 abitanti risultante dall'ultimo censimento, che abbiano registrato un saldo demografico negativo al termine del quinquennio precedente;**

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

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

Articolo 29

(Edilizia convenzionata ed interventi diretti realizzare la prima abitazione)

1. Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, non è previsto il pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione, qualora il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 19 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 dal regolamento di cui all'articolo 1.

2. La convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, prevede:

a) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree **che non può superare il venti per cento del costo di costruzione, dell'edificio** e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

b) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

c) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

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

6. La riduzione del contributo di cui al comma 1 si applica, altresì, nel caso in cui il titolo abilitativo riguardi opere dirette a realizzare da parte dei soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 19 la propria prima abitazione le cui caratteristiche siano non di lusso.

7. L' applicazione della riduzione del contributo, prevista al comma 6, è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo mediante il quale il privato si obbliga a non cedere la proprietà dell'immobile per un periodo di almeno 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

8. Qualora non vi adempia, l'interessato decade dal beneficio previsto al comma 1, ed il Comune è tenuto a recuperare la differenza maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso legale.

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

10. La riduzione prevista dal presente articolo trova applicazione anche nei casi di interventi in corso di realizzazione o già realizzati. In tali casi il Comune, successivamente alla stipula della convenzione prevista dal comma 1 o dell'atto unilaterale d'obbligo di cui al comma 7, provvede alla restituzione del contributo relativo al costo di costruzione già versato.

Articolo 30

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

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle **tabelle parametriche di cui all'articolo 27**, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi **dell'articolo 27**, nonché una quota

non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste **dall'art. 28, comma 1 lettera a)**, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

CAPO V

Disposizioni speciali

Art. 31 (Area di pertinenza urbanistica)

1. L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.
2. Al fine di cui al comma 1 può essere vincolata un'area adiacente all'area interessata dalla costruzione, in proprietà di soggetto diverso dal proprietario dell'area interessata dalla costruzione. **Il vincolo è oggetto di servitù prediale**, da trasciversi nei registri immobiliari.
3. Al fine di cui al comma 1, può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insidenza della costruzione, anche se sita nel territorio di un Comune diverso, avente la medesima classificazione quale zona omogenea, purchè funzionalmente contigua, solo nei casi di interventi in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi.
4. L'entrata in vigore di normativa urbanistica, che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto.

Art. 32 (Valutazione preventiva)

1. Il regolamento edilizio comunale può prevedere che il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo richieda all'ufficio tecnico una valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento, corredata da idonea documentazione sottoscritta da un tecnico abilitato alla progettazione.
- 2. La valutazione preventiva viene rilasciata dal Comune a titolo oneroso, secondo le modalità disciplinate dal regolamento edilizio.**
- 3. La valutazione preventiva conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. In tal caso, il Comune notifica agli interessati l'adozione di varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi.**

Art. 33 (Disposizioni applicative in materia di sicurezza nei cantieri)

- 1.** I soggetti in possesso del titolo abilitativo edilizio trasmettono al Comune, prima dell'inizio dei lavori oggetto di intervento, **salvo i casi di attività edilizia libera e di esecuzione diretta di cui all'articolo 25 comma 8 della presente legge**, il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla documentazione prevista dall'articolo 90, comma 9, lettere a) e b), del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), e successive modifiche. **Per gli interventi**

assoggettati a denuncia di inizio attività è sufficiente la trasmissione del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio e l'autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti.

2. Per gli interventi da eseguirsi a stati di avanzamento o suddivisi in lotti a cura di più imprese, i nominativi delle medesime unitamente alla documentazione di cui al comma 1 sono trasmessi al Comune prima dell'inizio dei lavori relativi allo stato di avanzamento o lotto specifico.

Art. 34

(Deroghe generali agli strumenti urbanistici comunali)

1. Lo strumento urbanistico comunale può dettare disposizioni che consentano la realizzazione, entro le zone destinate a pubblici servizi, di opere pubbliche in deroga ai parametri edilizi stabiliti in via generale dal piano stesso. In deroga agli indici urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali sono consentiti, previa deliberazione del Consiglio comunale, gli interventi di ampliamento di edifici pubblici o di pubblica utilità da chiunque realizzati.

2. Ferme restando le previsioni più estensive degli strumenti urbanistici, il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, può comunque essere interessato da interventi **edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, nel rispetto delle leggi di settore

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

Art. 35

(Interventi in zona agricola)

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

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

2. Al titolo abilitativo per gli interventi realizzati ai sensi del comma 1 in deroga al requisito della connessione funzionale e comportanti il cambio di destinazione d'uso in residenziale, non si applica l'esonero contributivo previsto dall'articolo 28, comma 1, lett. a).

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

4. Nelle zone agricole, come individuate dagli strumenti urbanistici generali comunali, è ammessa la realizzazione di tettoie anche in deroga agli indici e ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi esclusivamente per esigenze di copertura di concimaie e vasche per la raccolta di liquami annessi alle strutture produttive aziendali.

5. In caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, trovano applicazione le sanzioni previste dal Capo VI per gli interventi eseguiti senza titolo abilitativo.

Art. 36

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

1. Gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico disciplinati dal presente articolo e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche possono essere realizzati anche in deroga agli indici urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

2. Copia semplice dell'attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 16 dicembre 2002, relativa al rendimento energetico nell'edilizia), e successive modifiche, è depositata presso il Comune competente a cura del costruttore o del proprietario dell'immobile all'atto della richiesta di agibilità dell'immobile. Le modalità di raccolta ed elaborazione dei dati e di monitoraggio dei livelli prestazionali energetici degli edifici sono stabilite ai sensi dell'articolo 43 .

3. Per limitate modifiche volumetriche finalizzate al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico si intendono gli interventi su edifici esistenti, che comportano la realizzazione di maggiore spessore delle murature esterne entro i trentacinque centimetri, siano esse tamponature o muri portanti, o la realizzazione di maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura entro i trentacinque centimetri. Tali interventi, qualora suscettibili di ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei coefficienti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 192/2005, e successive modifiche, non sono computati nel calcolo dei volumi e delle superfici e possono essere realizzati in deroga alle distanze e alle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

4. Sono interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico su nuovi edifici quelli che determinano la realizzazione di:

- a) maggiore spessore delle murature esterne oltre i trenta centimetri, fino a un massimo di ulteriori trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti;
- b) maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura oltre i trenta centimetri, fino ad un massimo di ulteriori trenta centimetri;
- c) serre solari, funzionalmente collegate all'edificio principale, che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate;
- d) volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate nei mesi estivi.

5. Gli interventi di cui al comma 4 possono essere realizzati, entro i limiti ivi previsti, anche in deroga alle distanze minime e alle altezze massime previste dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale, qualora comportino una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 192/2005, e successive modifiche.

6. Gli interventi di cui al comma 4 non si computano nel calcolo della volumetria e delle superfici, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione.

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

8. Le disposizioni del presente articolo non possono derogare in ogni caso alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

Art. 37

(Interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche)

1. Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, ancorchè necessitino di **limitate** modifiche volumetriche agli edifici **ai sensi dell'articolo 36, comma 3**, possono essere realizzati in deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

2. Si intendono interventi finalizzati all'abbattimento di barriere architettoniche sugli edifici esistenti quelli volti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché tutti gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sugli edifici esistenti quelli necessari a garantire l'accessibilità l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al D.M. 14 giugno 1989, n. 236 **e successive modificazioni** e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità.

Art. 38

(Disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera d), possono essere attuati contestualmente ad interventi di ampliamento all'esterno della sagoma esistente, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e.1). In tali casi, le prescrizioni previste per le nuove costruzioni dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati si applicano esclusivamente alle parti dell'immobile oggetto di effettivo incremento dimensionale relativamente al sedime, alla sagoma, al volume e all'altezza. Tali interventi non possono comunque derogare agli indici e parametri massimi previsti dagli strumenti urbanistici per l'area oggetto di intervento.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, con demolizione totale o parziale, possono comportare modifiche di collocazione dell'area di sedime, oltre nei casi di adeguamento alla normativa antisismica ed igienico-sanitaria, anche per esigenze di arretramento del profilo di facciata nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici in materia di allineamento degli edifici e fasce di rispetto urbanistiche. In tali casi possono essere mantenute le distanze tra edifici preesistenti anche se inferiori alla distanza minima prevista dagli strumenti urbanistici comunali.

Art. 39

(Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nei centri storici e nelle zone residenziali)

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

2. Il recupero di cui al comma 1 è assoggettato al contributo di cui all'articolo 27 ridotto del ...per cento.

CAPO VI

Vigilanza e sanzioni

Art. 40 **(Misura di tolleranza)**

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

2. Alle variazioni di cui al comma 1, eseguite su edifici destinati a residenza, si applica la misura di tolleranza del 10% rispetto alle misure del progetto e nel limite massimo di 500 metri cubi.

2. Le variazioni in incremento eseguite all'interno della misura di tolleranza individuata dal presente articolo sono comunque soggette al pagamento, ove dovuto, del contributo di cui all'articolo 27.

Art. 41 **(Variazioni essenziali)**

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche che comportino, anche singolarmente:

a) mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dallo strumento di pianificazione comunale vigente o adottato;

b) aumento superiore al 15 per cento della cubatura o della superficie calpestabile del fabbricato in relazione al progetto approvato;

c) aumento superiore al 15 per cento del rapporto di copertura, dell'altezza, ovvero totale diversa localizzazione, tale che nessun punto del sedime dello stesso sia compreso in quello assentito;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, da intervento soggetto a denuncia di inizio attività a intervento soggetto a permesso di costruire;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non riguardi **esclusivamente gli adempimenti procedurali**.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, o sulle variazioni altimetriche della localizzazione.

Art. 42
(Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)

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

2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo **42/2004**, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

3. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi del decreto legislativo **42/2004**, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del decreto legislativo **42/2004**, il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione secondo le disposizioni della legge dello Stato.

4. Ferme rimanendo le ipotesi previste **dai commi precedenti**, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.

5. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate opere **non ricomprese nell'attività edilizia libera** e non sia esibito il permesso di costruire o la **denuncia di inizio attività**, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, **alla struttura regionale individuata ai sensi dell'articolo 43** nonché al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

6. Il Corpo forestale regionale, nell'ambito dei territori destinati a parco o riserva naturale od a zona di particolare pregio paesistico ed ambientale, provvede a segnalare alle autorità di cui al

comma 5 la violazione delle norme urbanistico-edilizie vigenti ed eventuali violazioni al regime di salvaguardia.

Art. 43 (Osservatorio regionale)

1. La **struttura regionale** competente in materia di pianificazione territoriale svolge l'attività di Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica per il monitoraggio degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, nonché per il monitoraggio dell'attività edilizia, dell'uso e del consumo di suolo e per la tutela del paesaggio mediante la raccolta ed elaborazione di dati e informazioni mediante piattaforme informatiche.

2. Per lo svolgimento delle attività dell'Osservatorio, l'Amministrazione regionale è autorizzata a stipulare intese con i soggetti pubblici per gestire la raccolta e l'elaborazione dei dati.

3. Gli enti locali forniscono periodicamente tutte le informazioni relative allo svolgimento delle proprie competenze, secondo procedure e metodologie **telematiche** individuate nel regolamento di attuazione della presente legge.

4. L'Osservatorio disciplinato dal presente articolo acquisisce per via telematica tutte le comunicazioni previste dalle leggi in materia di abusivismo urbanistico-edilizio. L'inoltro telematico attraverso lo strumento messo a disposizione dalla Regione sostituisce ad ogni effetto le comunicazioni cartacee previste dalle altre disposizioni in materia.

5. I risultati dell'attività dell'Osservatorio sono pubblicati con metodologie informatiche **sul sito web della Regione.**

Art. 44 (Vigilanza su opere pubbliche di competenza delle amministrazioni statali e degli altri enti disciplinate dall'articolo 8)

1. In caso di opere iniziate o realizzate senza titolo, in difformità o con variazioni **essenziali** del progetto autorizzato, da parte di Amministrazioni statali, il Presidente della Regione non appena ricevuta l'informazione dalle autorità di cui all'articolo 42, comma 5, o dall'Osservatorio regionale di cui all'articolo 43, esperita la necessaria istruttoria da parte della struttura regionale competente, provvede a proporre al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti la relativa sanzione.

2. La sanzione, concordata con la Regione, è applicata dal Ministro della infrastrutture e dei trasporti.

3. La procedura prevista ai commi 1 e 2 trova applicazione anche in caso di opere pubbliche di interesse statale realizzate da enti istituzionalmente competenti.

4. Qualora gli interventi ricadono in area vincolata, ai sensi del decreto legislativo 42/2004 e successive modificazioni, fino all'applicazione della sanzione, prevista ai commi 2 e 3, la

Regione sospende il procedimento per l'irrogazione delle sanzioni, previste dal decreto legislativo 42/2004.

5. Per le opere realizzate dagli altri enti individuati nell'articolo 8, le sanzioni sono applicate dalla Regione. In tali casi trovano applicazione le sanzioni **previste dalla presente legge per la specifica tipologia di intervento.**

6. I titolari delle opere, soggette all'accertamento di conformità di cui all'articolo 8, possono ottenere l'accertamento in sanatoria da parte del Ministero delle infrastrutture dei trasporti o del Presidente della regione, ovvero presentare la comunicazione in sanatoria, quando le opere eseguite sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti e ai regolamenti edilizi e non in contrasto con gli strumenti adottati al momento della presentazione della domanda.

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

8. Le somme a titolo di oblazione di cui al precedente comma vanno versate alla Regione

Art. 45

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

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente Capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della denuncia di inizio attività e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, fornendo al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al progetto assentito, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario, il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

Art. 46

(Sanzioni penali)

1. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni stabilite dalla legge regionale, per gli interventi edilizi assoggettati a permesso di costruire, nonché nei casi di denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire, trovano applicazione le sanzioni previste dall'articolo 44 del DPR 6 giugno 2001 n.380 e successive modificazioni.

Articolo 47 **(Lottizzazione abusiva)**

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza **i titoli abilitativi e le altre autorizzazioni, nulla osta, pareri e atti di assenso comunque denominati previsti dalla legge**; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio **ai sensi del comma 1**, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nell'articolo 44 comma 1, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

3. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 2, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere.

Articolo 48 **(Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)**

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 41, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali **o paesaggistici**.

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, **all'Osservatorio regionale di cui all'articolo 43** e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per gli interventi eseguiti in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali della denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire di cui all'articolo 17.

Articolo 49

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

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 15, comma 1 lett. c), eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, **ovvero in assenza di denuncia di inizio attività di cui all'articolo 17, comma 1, lett. a)**, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla regolamento di cui all'articolo 1, **se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura delle Direzioni provinciali dei servizi tecnici, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. La sanzione è comunque determinata in misura non inferiore ad euro 516**

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo **42/2004 e successive modificazioni**, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone **territoriali** omogenee A, **come individuate dallo strumento urbanistico comunale**, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. È comunque dovuto il contributo di costruzione previsto dall'articolo 27.

Articolo 50

(Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire **o dalla denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire** di cui all'articolo 17, sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base ai criteri previsti dalla regolamento di cui all'articolo 1 della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, **e pari al doppio del valore venale, determinato a cura delle Direzioni provinciali dei servizi tecnici, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. La sanzione è comunque determinata in misura non inferiore ad euro 516**

Articolo 51

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

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 8, di interventi in assenza di permesso di costruire **o della denuncia di inizio attività in alternativa a permesso di costruire** di cui all'articolo 17, ovvero in totale o parziale difformità **da essi**, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

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

3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

Articolo 52 **(Permesso di costruire in sanatoria)**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 17, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini previsti nei provvedimenti sanzionatori e comunque fino **all'accertamento dell'inottemperanza**, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda **di rilascio di permesso di costruire in sanatoria**.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 27. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. **In ogni caso l'oblazione non può essere inferiore ad euro 516.**

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

Articolo 53 **(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e sanatoria)**

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 16, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività, **purché conformi alle norme urbanistico-edilizie**, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone **territoriali omogenee A, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali**, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della

sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma di **516 euro a titolo di oblazione**.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 24, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. **La medesima sanzione è applicata nel caso di omessa presentazione della documentazione prevista dall'articolo 24, comma 7.**

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

7. La mancata denuncia di inizio dell'attività **di cui all'articolo 16** non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del DPR 6 giugno 2001 n.380 e successive **modificazioni**. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle altre sanzioni previste dal presente Capo o **il rilascio del titolo in sanatoria**.

Articolo 54

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

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

2. **Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle altre sanzioni previste dal presente Capo o il rilascio del titolo in sanatoria.**

Articolo 55

(Interventi eseguiti in base a permesso annullato)

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, **determinato a**

cura dell'Amministrazione comunale territorialmente competente. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 52.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 17 e **all'articolo 23**, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

Articolo 56 (Intervento regionale nella repressione degli abusi edilizi)

1. In caso di inerzia del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale nell'adozione dei provvedimenti sanzionatori, protrattasi per quindici giorni oltre i termini fissati dall'articolo 42, l'Osservatorio regionale di cui all'articolo 43 segnala al Comune, per via telematica, la mancata conclusione del procedimento.

2. La segnalazione per via telematica di cui al comma 1 fissa al Comune ulteriori 90 giorni per la comunicazione all'Osservatorio regionale dei provvedimenti definitivi assunti.

3. Trascorso il termine fissato ai sensi del comma 2, l'Assessore regionale competente provvede a diffidare il Sindaco o il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale all'adozione dei provvedimenti di legge entro 15 giorni. Decorso inutilmente anche tale termine, la struttura regionale competente dà comunicazione dell'inottemperanza all'Autorità giudiziaria e procede ai sensi del comma 4, ove ne ricorrano i presupposti.

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

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

Art. 57 (Ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione)

1. Il mancato versamento, nei termini stabiliti dal regolamento edilizio o dal permesso di costruire o dalla convenzione, del contributo di costruzione previsto dall'articolo 27, comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al venti per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al cinquanta per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al cento per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
2. Le misure di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 non si cumulano.
3. Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni del presente articolo si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 1, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi stabiliti dalla legge.

Articolo 58 **(Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione)**

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione, secondo le procedure individuate nel regolamento di cui all'articolo 1.
2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.
3. In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.
4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, deve essere ordinata la demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.
5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 16, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione della denuncia di inizio attività.