

## Testo vigente

### LEGGE REGIONALE 20 aprile 2015, n. 17

Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia

( B.U. 30 aprile 2015, n. 37 )

La pubblicazione del testo non ha carattere di ufficialita'

## Sommario

- [Art. 1 \(Finalità\)](#)
- [Art. 2 \(Funzioni della Regione\)](#)
- [Art. 3 \(Funzioni dei Comuni\)](#)
- [Art. 4 \(Attività edilizia libera\)](#)
- [Art. 5 \(Interventi soggetti a CIL\)](#)
- [Art. 6 \(Interventi soggetti a SCIA\)](#)
- [Art. 7 \(Disciplina della SCIA\)](#)
- [Art. 8 \(Variazioni essenziali\)](#)
- [Art. 9 \(Autorizzazione temporanea\)](#)
- [Art. 10 \(Opere dello Stato o d'interesse statale\)](#)
- [Art. 11 \(Miglioramento del rendimento energetico in edilizia\)](#)
- [Art. 12 \(Miglioramento sismico degli edifici\)](#)
- [Art. 13 \(Recupero dei sottotetti degli edifici esistenti al 30 giugno 2014\)](#)
- [Art. 14 \(Livello di qualità delle opere e degli interventi edilizi\)](#)
- [Art. 15 \(Altezza dei locali\)](#)
- [Art. 16 \(Certificato di destinazione urbanistica e sui vincoli esistenti\)](#)
- [Art. 17 \(Certificato di agibilità e agibilità parziale\)](#)
- [Art. 18 \(Dichiarazione di inagibilità\)](#)
- [Art. 19 \(Disposizioni transitorie e finali\)](#)
- [Art. 20 \(Modifiche e abrogazioni\)](#)

### **Art. 1** (Finalità)

1. In attuazione dei principi fondamentali contenuti nella normativa statale vigente e in particolare nel decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), la Regione disciplina l'attività edilizia ai fini di semplificare e accelerare, anche mediante l'informatizzazione, i procedimenti del settore e di promuovere l'innalzamento del livello di qualità delle opere e degli interventi, a tutela del benessere dei cittadini e dello sviluppo economico e tecnologico dei settori produttivi interessati.

2. Nell'ambito della disciplina di cui al comma 1, la Regione detta in particolare norme per l'omogeneizzazione dei contenuti fondamentali dei regolamenti edilizi indicati all'articolo 3 e per il coordinamento dei procedimenti in materia, anche al fine di rendere accessibili ai cittadini le informazioni sull'attività, di facilitare gli operatori del settore, di garantire comportamenti uniformi da parte degli enti locali nonché l'efficacia e la celerità del controllo sulle trasformazioni del territorio.

3. Per quanto non previsto, si applica la normativa statale vigente.

### **Art. 2** (Funzioni della Regione)

1. La Regione persegue la semplificazione dell'attività edilizia e l'uniformità di interpretazione e applicazione della normativa di settore disciplinando in particolare le attività a edilizia libera, gli interventi soggetti a permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) e a comunicazione di inizio lavori (CIL).

2. La Giunta regionale approva, sentita la competente commissione assembleare permanente, appositi regolamenti contenenti:

- a) le tipologie delle opere e classi di interventi edilizi;
- b) gli indici e i parametri edilizi e urbanistici;
- c) gli standard minimi di controllo da parte delle amministrazioni pubbliche nelle varie fasi di realizzazione;
- d) norme, criteri e indirizzi per l'attuazione di questa legge e in particolare per la determinazione dei contenuti dei regolamenti edilizi comunali indicati all'articolo 3 e per la disciplina dei procedimenti amministrativi in materia.

3. La Giunta regionale determina altresì con proprio atto la modulistica unificata e la documentazione necessaria per le varie tipologie di titoli abilitativi.

4. I regolamenti previsti al comma 2 indicano espressamente le disposizioni che costituiscono norme vincolanti per i Comuni, distinguendole dalle disposizioni contenenti criteri e indirizzi generali alle quali il Comune si adegua apportando le modifiche e integrazioni ritenute opportune in relazione alle proprie esigenze e peculiarità organizzative, dimensionali e territoriali.

### **Art. 3** *(Funzioni dei Comuni)*

1. I Comuni esercitano nel proprio territorio le funzioni amministrative in materia edilizia, a eccezione di quelle riservate ad altri soggetti dalla normativa statale e regionale vigente.

2. Ai sensi del comma 1, i Comuni si dotano di propri regolamenti edilizi, nel rispetto di quanto stabilito da questa legge e dai provvedimenti di attuazione previsti all'articolo 2.

### **Art. 4** *(Attività edilizia libera)*

1. Sono ricompresi tra gli interventi indicati all'articolo 6, comma 1, del d.p.r. 380/2001 e quindi eseguibili senza necessità di ottenere alcun titolo abilitativo:

- a) i movimenti di terra strettamente necessari alla rimodellazione di strade di accesso e aree di pertinenza degli edifici esistenti, sia pubblici che privati, purché non comportino realizzazione di opere di contenimento e comunque con riporti o sterri complessivamente di altezza non superiore a metri 1,00;
- b) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, compresa l'eventuale necessaria rimodellazione del terreno anche per aree di sosta nei limiti indicati alla lettera a), che siano contenute entro l'indice di permeabilità ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapeolini interamente interrati;
- c) la realizzazione di rampe e pedane per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche per dislivelli inferiori a metri 1,00;
- d) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine;
- e) la realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che non comportino volumetria;

- f) i camini e i fumaioli con altezza non superiore a metri 1,50 rispetto al colmo, a esclusione delle canne fumarie esterne;
- g) i cartelli di segnaletica e di sicurezza sul lavoro;
- h) le opere interne a singole unità immobiliari, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscono elementi strutturali, sempre che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento degli standard urbanistici;
- i) la tinteggiatura esterna dei fabbricati non ricadenti in zona A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765) o in ambiti soggetti a tutela paesaggistica. I Comuni possono stabilire al riguardo norme di dettaglio anche relativamente ad altre zone del territorio ovvero stabilire di sottoporre tali interventi a titoli abilitativi;
- l) le opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali, intese ad assicurare la funzionalità dell'impianto e il suo adeguamento tecnologico, purché non modifichino le caratteristiche complessive in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, siano interne al suo perimetro o area di pertinenza e non incidano sulle sue strutture. Tali opere riguardano:
- 1) le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali cabine per trasformatori o per interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione purché al servizio dell'impianto;
  - 2) i sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature e simili, realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
  - 3) i serbatoi fino a metri cubi tredici per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e le relative opere;
  - 4) le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali garitte, chioschi per l'operatore di pesa a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
  - 5) le installazioni di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
  - 6) le passerelle con sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
  - 7) le trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché le canalizzazioni fognanti aperte e le relative vasche di trattamento e decantazione;
  - 8) i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
  - 9) la separazione di aree interne allo stabilimento realizzata mediante muretti e rete ovvero in muratura;
  - 10) le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferro cisterne, come bracci di scarichi e pensiline, ovvero da navi, come bracci di sostegno delle manichette;
  - 11) le attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali nastri trasportatori ed elevatori a tazze;
  - 12) le coperture estensibili poste in corrispondenza delle entrate degli stabilimenti a protezione del carico e dello scarico delle merci;
  - 13) le canne fumarie e altri sistemi di adduzione e di abbattimento;
- m) le opere necessarie a consentire lavorazioni eseguite all'interno di locali chiusi, anche comportanti modifiche nell'utilizzo dei locali adibiti a esercizio d'impresa.

2. Ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del d.p.r. 380/2001, gli interventi indicati al comma 1 sono effettuati nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, nonché di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

## **Art. 5** *(Interventi soggetti a CIL)*

1. Sono ricompresi tra gli interventi indicati all'articolo 6, comma 2, del d.p.r. 380/2001 la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria di edifici esistenti che non rientrano tra quelli oggetto di attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 4.
2. Gli interventi indicati al comma 1 sono effettuati previa CIL da parte dell'interessato, nel rispetto di quanto stabilito all'articolo 4, comma 2, di questa legge, nonché agli articoli 6, commi 4 e 5, e 23 bis, comma 3, del d.p.r. 380/2001.
3. La CIL indica il nominativo del direttore dei lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni decorrenti dal suo inoltro o dalla comunicazione dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso preventivi.
4. L'interessato è tenuto a comunicare allo sportello unico per l'edilizia (SUE) previsto all'articolo 5 del d.p.r. 380/2001 la data di ultimazione dei lavori.
5. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova CIL.
6. Resta ferma la necessità del permesso di costruire o della SCIA per gli interventi indicati all'articolo 13.
7. Nei quindici giorni successivi alla presentazione della CIL, il SUE svolge, almeno su un campione, scelto con sorteggio, non inferiore al 20 per cento delle CIL presentate se le risorse organizzative non ne consentono il controllo sistematico, con arrotondamento all'unità superiore, un'attività istruttoria relativa:
  - a) al controllo e alla verifica dei presupposti di legge, eseguiti sulla base delle dichiarazioni, attestazioni, asseverazioni, dichiarazioni di conformità ed elaborati grafico-progettuali allegati e della completezza della documentazione presentata in relazione alla tipologia di intervento, con particolare riguardo:
    - 1) al tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno tra quelli assoggettati a CIL;
    - 2) alla conformità dell'intervento con la disciplina urbanistica di riferimento;
    - 3) alla trasmissione agli organi e alle amministrazioni competenti, delle dichiarazioni, attestazioni, asseverazioni e dichiarazioni di conformità, al fine di espletare le necessarie verifiche;
  - b) alla verifica, attraverso sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'intervento, della tipologia delle opere in corso di esecuzione e della rispondenza delle stesse a quelle segnalate.
8. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della CIL, il SUE ordina la sospensione dei lavori se le opere previste non risultano conformi alla normativa vigente, invitando contestualmente gli interessati a conformare l'attività e i suoi effetti alla normativa o a produrre l'eventuale documentazione che integri o completi la documentazione presentata. In tal caso il termine indicato al comma 7 decorre nuovamente dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Detta comunicazione viene inviata una sola volta e indica il termine per la regolarizzazione, il quale non può in ogni caso superare i novanta giorni dalla ricezione della richiesta.
9. Il SUE vieta la prosecuzione dell'attività oggetto della CIL e dispone la rimozione degli effetti dannosi prodotti in conseguenza dell'esecuzione dei lavori, comunicando il relativo provvedimento al comando di polizia municipale, se:
  - a) entro i trenta giorni successivi alla data di presentazione della CIL, accerta l'inammissibilità della stessa;
  - b) nel termine assegnato per la regolarizzazione indicato al comma 8, non si è proceduto a conformare alla normativa vigente l'attività e i suoi effetti o a produrre l'eventuale documentazione che integri o completi la documentazione presentata.
10. E' comunque salva la facoltà di presentare una nuova CIL con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa.

## Art. 6

## *(Interventi soggetti a SCIA)*

1. Sono subordinati alla presentazione della SCIA gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'articolo 4 o alla CIL di cui all'articolo 5 ovvero al permesso di costruire, e in particolare:

- a) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che riguardano le parti strutturali dell'edificio ovvero comportano la modifica della sagoma o degli altri parametri dell'edificio sul quale si interviene;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- d) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- e) le varianti a permesso di costruire di cui all'articolo 22, comma 2, del d.p.r. 380/2001;
- f) l'installazione di cabine elettriche, del gas o similari su suolo privato;
- g) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;
- h) il recupero e il risanamento di aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione;
- i) i movimenti di terra significativi, che alterano in modo sostanziale e definitivo lo stato originario dei luoghi;
- l) la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai piani terra dei fabbricati o interrato, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);
- m) la realizzazione di impianti sportivi che non comportano la creazione di volumi e superfici edificate;
- n) l'installazione di reti e impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

2. Sono altresì realizzabili mediante SCIA gli interventi di cui all'articolo 22, comma 3, del d.p.r. 380/2001.

3. È comunque fatta salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire.

### **Art. 7**

#### *(Disciplina della SCIA)*

1. La SCIA è presentata al SUE dal proprietario dell'immobile o da altro soggetto avente titolo e deve contenere gli elaborati progettuali necessari ad identificare l'intervento, nonché:

- a) il nominativo del direttore dei lavori;
- b) l'indicazione dell'impresa cui si intendono affidare i lavori;
- c) l'indirizzo di posta elettronica certificata cui far pervenire le comunicazioni;
- d) le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa);
- e) una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, attestante che l'intervento è compreso nelle tipologie elencate nell'articolo 6, nonché la sussistenza dei requisiti e dei presupposti di legge per la sua realizzazione, tra i quali la conformità delle opere agli strumenti di pianificazione vigenti e adottati, al regolamento edilizio, alle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e a tutte le altre norme di settore;
- f) ricorrerone i presupposti, le dichiarazioni di conformità di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del d.l. 112/2008, convertito, con modificazioni, dalla legge 133/2008;
- g) nei casi in cui la legge preveda l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi ovvero l'esecuzione di

verifiche preventive, le autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni relative.

**2.** La SCIA e la relazione di cui al comma 1, lettera e), sono redatte esclusivamente utilizzando i modelli adottati con l'atto di cui al comma 3 dell'articolo 2, sulla base della normativa statale e regionale vigente. In caso di incompletezza delle informazioni richieste si applica quanto previsto al comma 10.

**3.** In caso di presentazione contestuale della SCIA e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte del SUE dell'avvenuta acquisizione degli atti medesimi o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

**4.** Fatto salvo quanto previsto al comma 3, la SCIA costituisce titolo per l'esecuzione dei lavori dalla data della presentazione ed è sottoposta a termini di efficacia per l'inizio e la fine dei lavori pari a quelli del permesso di costruire.

**5.** Ove il titolare non inizi i lavori entro il termine di efficacia di cui al comma 4, la SCIA decade di diritto. Con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere segnalate e per l'esecuzione delle stesse deve essere presentata una nuova SCIA. Nel caso in cui non vi siano state variazioni delle norme relative alle opere oggetto della SCIA originaria, la nuova SCIA può fare riferimento agli elaborati grafici allegati alla SCIA decaduta. La conformità della nuova SCIA alla normativa urbanistico-edilizia deve essere valutata in base alla disciplina vigente alla data di efficacia della stessa.

**6.** Se i lavori, regolarmente iniziati, non sono ultimati entro il termine di efficacia di cui al comma 4, la SCIA decade di diritto per le opere non ultimate. In tal caso il titolare è tenuto a presentare una relazione, a firma del direttore dei lavori, che descriva puntualmente lo stato delle opere eseguite, corredata da una esauriente rappresentazione fotografica. Con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere da ultimare, che potranno essere completate previa presentazione di una nuova SCIA. La conformità della stessa alla normativa urbanistico-edilizia deve essere valutata in relazione alla disciplina vigente alla data di efficacia della stessa.

**7.** Il titolare della SCIA è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori allegando il certificato di regolare esecuzione o di collaudo finale, sottoscritto dal progettista o da un tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, nonché la ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

**8.** Entro cinque giorni lavorativi dalla presentazione della SCIA, il SUE verifica la completezza della documentazione e delle dichiarazioni prodotte e nel caso di:

- a) verifica negativa, comunica all'interessato e al progettista l'inefficacia della SCIA;
- b) verifica positiva, trasmette all'interessato e al progettista la comunicazione di regolare deposito della SCIA.

**9.** Nei trenta giorni successivi alla presentazione della SCIA, il SUE svolge, almeno su un campione, scelto con sorteggio, non inferiore al 20 per cento delle SCIA presentate se le risorse organizzative non ne consentono il controllo sistematico, con arrotondamento all'unità superiore, un'attività istruttoria relativa:

- a) al controllo e alla verifica dei presupposti di legge, eseguiti sulla base delle dichiarazioni, attestazioni, asseverazioni, dichiarazioni di conformità ed elaborati grafico-progettuali allegati e della completezza della documentazione presentata in relazione alla tipologia di intervento, con particolare riguardo:
  - 1) al tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno tra quelli assoggettati a SCIA;
  - 2) alla conformità dell'intervento con la disciplina urbanistica di riferimento;
  - 3) alla correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché all'avvenuto versamento del corrispondente importo;

- 4) alla trasmissione agli organi e alle amministrazioni competenti, delle dichiarazioni, attestazioni, asseverazioni e dichiarazioni di conformità, al fine di espletare le necessarie verifiche;
- b) alla verifica, attraverso sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'intervento, della tipologia delle opere in corso di esecuzione e della rispondenza delle stesse a quelle segnalate.

**10.** Entro trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA, il SUE ordina la sospensione dei lavori se le opere previste non risultano conformi alla normativa vigente, invitando contestualmente gli interessati a conformare l'attività e i suoi effetti alla normativa o a produrre l'eventuale documentazione che integri o completi la documentazione presentata. In tal caso il termine indicato al comma 9 decorre nuovamente dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Detta comunicazione viene inviata una sola volta e indica il termine per la regolarizzazione, il quale non può in ogni caso superare i novanta giorni dalla ricezione della richiesta.

**11.** Il SUE vieta la prosecuzione dell'attività oggetto della SCIA e dispone la rimozione degli effetti dannosi prodotti in conseguenza dell'esecuzione dei lavori, comunicando il relativo provvedimento al comando di polizia municipale, se:

- a) entro i trenta giorni successivi alla data di presentazione della SCIA, accerta l'inaffidabilità della stessa;
- b) nel termine assegnato per la regolarizzazione indicato al comma 10, non si è proceduto a conformare alla normativa vigente l'attività e i suoi effetti o a produrre l'eventuale documentazione che integri o completi la documentazione presentata.

**12.** E' comunque salva la facoltà di presentare una nuova SCIA con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa.

## **Art. 8** *(Variazioni essenziali)*

**1.** Ai sensi dell'articolo 32 del d.p.r. 380/2001 e fermo restando quanto disposto dall'articolo 31, comma 1, del medesimo d.p.r., costituiscono variazioni essenziali al progetto assentito e richiedono quindi un nuovo permesso di costruire o una nuova SCIA o CIL:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che implica variazione degli standard previsti dal d.m.1444/1968;
- b) l'aumento della cubatura di oltre il 15 per cento per gli edifici sino a metri cubi 500, di oltre il 10 per cento per gli edifici da metri cubi 501 a 1.000, di oltre il 6 per cento per gli edifici da metri cubi 1.001 a 5.000 e di oltre il 2,50 per cento per gli edifici eccedenti i metri cubi 5.000 ovvero l'aumento della superficie di solaio di oltre il 15 per cento per gli edifici sino a metri quadrati 150, di oltre il 10 per cento per gli edifici da metri quadrati 151 a 300, di oltre il 6 per cento per gli edifici da metri quadrati 301 a 1.500 e di oltre il 2,50 per cento per gli edifici aventi superfici di solaio maggiori. Agli effetti di questa norma, la superficie del solaio è quella risultante dalla somma della superficie dei solai di interpiano e di quello di copertura se praticabile;
- c) le modifiche superiori al 10 per cento di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, qualora quest'ultima non coincida per almeno la metà con l'area di sedime di quello autorizzato;
- d) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, che non attenga a fatti procedurali, tale da determinare un rischio individuabile mediante calcolo statico effettuato ai sensi delle norme tecniche vigenti;
- f) l'aumento del numero dei piani.

**2.** Non costituiscono comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità dei volumi tecnici e sul numero e la distribuzione interna delle unità abitative dell'edificio, fatto salvo quanto previsto all'articolo 13.

**3.** Non costituiscono inoltre variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo il mancato completamento degli

interventi o la realizzazione di minori superfici o volumetrie o altezze o parziali riduzioni dell'area di sedime, di maggiori distacchi, purché gli interventi non comportino difformità dalle prescrizioni del titolo abilitativo medesimo o da norme o piani urbanistici.

#### **Art. 9**

*(Autorizzazione temporanea)*

1. Il Comune può autorizzare a titolo temporaneo interventi edilizi, ancorché difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali adottati o approvati, destinati al soddisfacimento di documentate esigenze di carattere improrogabile e transitorio non altrimenti realizzabili. L'autorizzazione temporanea può riguardare esclusivamente le opere pubbliche o di pubblico interesse e le attività produttive. In quest'ultimo caso, l'autorizzazione è rilasciata solo qualora l'immobile in cui le stesse attività sono svolte sia interessato da interventi edilizi che ne precludano o ne limitino l'utilizzo.
2. L'autorizzazione relativa alle opere pubbliche o di pubblico interesse è valida per il periodo necessario alla realizzazione o al recupero delle medesime. L'autorizzazione relativa alle attività produttive indica espressamente il periodo di validità che non può superare i sei mesi, prorogabili una sola volta e per comprovati motivi fino a trentasei mesi complessivi dalla data del rilascio.
3. L'autorizzazione temporanea non sostituisce le altre autorizzazioni previste dalla legge ed è rilasciata secondo le modalità previste nel regolamento edilizio comunale, previa stipula da parte dell'interessato di apposita polizza fideiussoria a garanzia della rimozione dell'intervento entro il termine di validità dell'atto.
4. L'autorizzazione temporanea può essere motivatamente revocata per motivi di pubblico interesse, senza indennizzo, prima della scadenza del termine di validità.
5. Ferma l'adozione delle misure di cui alla Parte I, Titolo IV, del d.p.r. 380/2001, se alla scadenza dell'autorizzazione ovvero nel caso di revoca della medesima il titolare non provvede alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi, l'opera è demolita e lo stato dei luoghi è ripristinato con ordinanza comunale a spese dei responsabili dell'intervento, previa escussione della polizza fideiussoria.
6. I Comuni hanno facoltà di disciplinare nei propri strumenti urbanistici ulteriori attività oggetto di autorizzazione temporanea che possono essere svolte nelle aree private. Tali attività non possono comunque superare i trenta giorni.

#### **Art. 10**

*(Opere dello Stato o d'interesse statale)*

1. Le opere pubbliche di interesse statale di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), del d.p.r. 380/2001 sono autorizzate previo accertamento della conformità con le previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti effettuato dalla Regione, sentiti i Comuni nel cui territorio ricade il progetto. Per tali opere, nell'ambito degli accordi e delle intese stipulati ai sensi della suddetta normativa statale, non hanno valore vincolante le previsioni del Piano paesaggistico ambientale regionale (PPAR), del Piano territoriale di coordinamento (PTC) e degli altri atti di pianificazione settoriale sovraordinati, nonché degli strumenti urbanistici intercomunali e comunali.

#### **Art. 11**

*(Miglioramento del rendimento energetico in edilizia)*

1. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico in edilizia si applicano le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 3 e 5, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), nonché le disposizioni di cui all'articolo 14, commi 6 e 7, del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE).
2. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti è consentita la riduzione degli spessori di murature e solai di copertura fino a raggiungere i limiti stabiliti dal d.lgs. 102/2014 anche se ciò comporta un incremento delle superfici calpestabili, a condizione che sia ottenuta una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza e del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), certificati con le modalità di cui a quest'ultimo decreto legislativo.
3. Ai fini di questo articolo, per le nuove costruzioni e per la ristrutturazione degli edifici esistenti, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile, non sono considerate nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura le serre solari, così come definite nei regolamenti attuativi di questa legge.
4. Le disposizioni indicate ai commi 1, 2 e 3 si applicano anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione, nonché degli standard urbanistici.
5. Per il recupero degli edifici esistenti di valore storico o architettonico resta ferma la salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico, nonché degli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.
6. Le disposizioni di questo articolo non si applicano agli edifici in zona agricola presenti nella carta IGM 1892/1895 ricadenti nei Comuni privi di strumento urbanistico adeguato al PPAR o che comunque non hanno effettuato il censimento degli edifici di cui agli articoli 15, secondo comma, numero 3), e 40 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PPAR, ai sensi dell'articolo 15, comma 2, della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo).

## **Art. 12**

### *(Miglioramento sismico degli edifici)*

1. Al fine di favorire interventi di prevenzione sismica sul patrimonio edilizio esistente è consentito l'inserimento di elementi strutturali finalizzati, nell'ambito di un progetto complessivo, a ridurre la vulnerabilità sismica dell'intero edificio, anche qualora comportino un incremento dell'altezza non superiore a centimetri 50 o una riduzione, nella stessa misura, delle distanze dal confine di proprietà, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e dal nastro stradale, nel rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.
2. Gli interventi previsti al comma 1 non sono computati ai fini del calcolo della volumetria delle superfici, delle altezze e delle distanze. Il titolo abilitativo è rilasciato anche in difformità a quanto stabilito negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi comunali, fatte salve eventuali limitazioni imposte da specifici vincoli storici, ambientali, paesaggistici, igienico-sanitari e di sicurezza.
3. Agli interventi previsti al comma 1 non si applicano le disposizioni in materia di densità edilizia e di altezza per le edificazioni nelle zone di tipo E di cui agli articoli 7 e 8 del d.m. 1444/1968.

### **Art. 13**

*(Recupero dei sottotetti degli edifici esistenti  
al 30 giugno 2014)*

**1.** Dalla data di entrata in vigore di questa legge sono consentiti, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, il recupero a fini abitativi e l'agibilità, senza modifica della sagoma dell'edificio, dei sottotetti esistenti alla data del 30 giugno 2014, legittimamente realizzati o condonati, purché siano assicurati:

a) un'altezza media ponderata non inferiore a metri 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a metri 2,20 per gli spazi accessori e di servizio, nonché un'altezza minima pari a metri 1,50 nei casi di copertura a falde inclinate e un'altezza minima non inferiore a metri 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, riducibili a metri 2,20 per gli spazi accessori e di servizio, nei casi di coperture piane;

b) un rapporto illuminotecnico non inferiore a 1/12 tra la superficie netta dei locali e la superficie finestrata apribile.

**2.** Ai fini di questo articolo, per sottotetto si intende il piano compreso tra il solaio piano di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. L'altezza del sottotetto è calcolata al netto dell'intera struttura costituente la falda di copertura.

**3.** Gli interventi sono consentiti purché prevedano e garantiscano il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968. Qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non sia possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni, i soggetti interessati si obbligano a corrispondere al Comune medesimo, nei tempi e secondo i criteri e le garanzie fideiussorie stabiliti dallo stesso ente locale, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione. I proventi derivanti dalla monetizzazione sono utilizzati dal Comune per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per aumentare gli standard esistenti.

**4.** Gli interventi sono consentiti anche su immobili aventi destinazione d'uso turistico-ricettiva, ubicati nelle zone omogenee A di cui al d.m. 1444/1968.

**5.** Gli interventi sono effettuati previa acquisizione del permesso di costruire nei casi previsti ovvero previa presentazione della SCIA negli altri casi e comportano la corresponsione del contributo di costruzione, se dovuto. Gli stessi sono finalizzati esclusivamente a elevare la qualità abitativa negli edifici esistenti, nel rispetto delle norme vigenti.

**6.** I sottotetti recuperati per effetto di questo articolo non possono essere oggetto di successivi frazionamenti, fatto salvo l'eventuale accorpamento ad altre unità immobiliari abitative esistenti alla data del 30 giugno 2014.

### **Art. 14**

*(Livello di qualità delle opere e  
degli interventi edilizi)*

**1.** Ai fini di questa legge, concorrono a definire il livello di qualità delle opere e degli interventi edilizi, anche nelle fasi di realizzazione, i seguenti requisiti:

a) d'igiene, fruibilità, sicurezza e adeguatezza rispetto al contesto fisico e ambientale;

b) formali e architettonici, d'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico, anche attraverso la valorizzazione di forme, tipologie e tecniche appartenenti al patrimonio storico-culturale locale;

c) costruttivi, finalizzati all'abbattimento dei rischi e al risparmio delle risorse, all'ecosostenibilità dell'opera, all'utilizzo di tecnologie tradizionali e di bioarchitettura;

d) tecnologici innovativi, finalizzati all'aumento del comfort ambientale e funzionale dell'opera e allo sviluppo dei settori produttivi interessati.

2. I regolamenti edilizi e gli strumenti urbanistici comunali contengono specifiche disposizioni normative e progettuali relative ai requisiti prescrittivi indicati al comma 1, idonee a perseguire l'obiettivo dell'innalzamento del livello di qualità delle opere edilizie e formulate sulla base dei criteri stabiliti nei regolamenti previsti all'articolo 2, comma 2.

3. Il controllo sull'attuazione delle specifiche disposizioni comunali indicate al comma 2 è effettuato dal SUE. I Comuni disciplinano le modalità per l'effettuazione del controllo medesimo, anche a campione, scelto con sorteggio, in tutte le fasi del procedimento amministrativo e durante la realizzazione dell'intervento.

4. Le attività della Regione che hanno rilevanza nel settore edilizio promuovono comportamenti atti a innalzare il livello di qualità delle opere realizzate.

### **Art. 15**

*(Altezza dei locali)*

1. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di metri 2,70.

2. La distanza minima tra il pavimento e il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a metri 2,20, fatto salvo quanto previsto all'articolo 13.

3. L'altezza media può essere ridotta a metri 2,40 nei bagni e negli antibagni degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

4. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai commi 1, 2 e 3 nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda a un incremento del numero dei piani.

5. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di metri 2,20. Almeno la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. La superficie dei soppalchi non deve essere comunque superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

### **Art. 16**

*(Certificato di destinazione urbanistica e sui vincoli esistenti)*

1. Il certificato di destinazione urbanistica contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, nonché le indicazioni sui vincoli esistenti presenti negli strumenti urbanistici vigenti o adottati o comunque agli atti del Comune.

2. Si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 30 del d.p.r. 380/2001.

### **Art. 17**

*(Certificato di agibilità e agibilità parziale)*

1. Per il rilascio del certificato di agibilità si applicano le disposizioni contenute nella Parte I, Titolo III, del d.p.r. 380/2001.

2. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 24, comma 4 bis, del d.p.r. 380/2001, la richiesta di agibilità parziale individua in maniera dettagliata le parti oggetto della richiesta medesima, riportandone le caratteristiche sugli elaborati tecnici.

#### **Art. 18**

*(Dichiarazione di inagibilità)*

1. La conformità edilizia e l'agibilità, comunque certificate, non impediscono l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.

#### **Art. 19**

*(Disposizioni transitorie e finali)*

1. La Giunta regionale adotta i regolamenti e l'atto previsti all'articolo 2, commi 2 e 3, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge.

2. I regolamenti edilizi comunali e i piani urbanistici generali e attuativi si adeguano alle disposizioni contenute in questa legge e nei provvedimenti attuativi di cui all'articolo 2, entro due anni dalla data di entrata in vigore di questa legge, fatti salvi eventuali termini diversi previsti dai provvedimenti medesimi.

3. Fino all'avvenuto adeguamento ai sensi del comma 2, le disposizioni contenute in questa legge e nei provvedimenti previsti all'articolo 2, prevalgono sulle disposizioni comunali contrastanti.

4. Le disposizioni del regolamento regionale 14 settembre 1989, n. 23 (Regolamento edilizio tipo), abrogato dall'articolo 20, comma 3, lettera d), di questa legge, continuano ad applicarsi in quanto compatibili fino all'adozione delle corrispondenti disposizioni contenute nei regolamenti previste all'articolo 2, comma 2.

5. I compiti del SUE, ove non costituito, sono esercitati dal Comune competente per territorio. Nel caso di attività produttive, i medesimi compiti sono esercitati dallo sportello unico per le attività produttive (SUAP).

6. Per la violazione delle disposizioni contenute in questa legge e nei regolamenti previste all'articolo 2, comma 2, non altrimenti sanzionate, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25,00 a 500,00 euro.

7. Restano comunque ferme le disposizioni in materia di recupero dei sottotetti di cui all'articolo 1 bis della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile) per il periodo di efficacia della medesima legge.

#### **Art. 20**

*(Modifiche e abrogazioni)*

1. ....

2. ....

3. ....

Nota relativa all'articolo 20:

*Il comma 1 modifica il comma 2 dell'art. 3, l.r. 8 marzo 1990, n. 13.*

Il comma 2 modifica il comma 1 dell'art. 2, l.r. 8 ottobre 2009, n. 22.

Il comma 3 abroga l'art. 5, l.r. 18 giugno 1986, n. 14; la l.r. 23 dicembre 2003, n. 29; l'art. 8, l.r. 17 giugno 2008, n. 14, e il r.r. 14 settembre 1989, n. 23.