

LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23**VIGILANZA E CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA ED APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA STATALE DI CUI ALL' ARTICOLO 32 DEL D.L. 30 SETTEMBRE 2003, N. 269, CONVERTITO CON MODIFICHE DALLA LEGGE 24 NOVEMBRE 2003, N. 326**

Testo coordinato con le modifiche apportate da:

- L.R. 23 dicembre 2004 n. 27
- L.R. 27 luglio 2005 n. 14
- L.R. 29 dicembre 2006 n. 20
- L.R. 6 luglio 2009 n. 6
- L.R. 30 luglio 2013 n. 15
- L.R. 23 giugno 2017, n. 12
- L.R. 21 dicembre 2017, n. 24
- L.R. 29 dicembre 2020, n. 14
- L.R. 20 maggio 2021, n. 5
- L.R. 25 luglio 2025, n. 5
- L.R. 29 dicembre 2025, n. 11

INDICE**TITOLO I - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA E SANZIONI****Capo I - Principi generali**

- Art. 1 - Finalità della legge
- Art. 2 - Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia
- Art. 3 - Vigilanza su opere di amministrazioni statali e su opere della Regione, delle Province e dei Comuni
- Art. 4 - Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori
- Art. 5 - Compiti della Provincia
- Art. 6 - Compiti della Regione
- Art. 7 - Rilevamenti periodici delle trasformazioni del territorio
- Art. 8 - Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista e del funzionario della azienda erogatrice di servizi pubblici

Capo II - Sanzioni

- Art. 9 - Salvaguardia delle aree inedificabili e delle aree soggette a tutela
- Art. 10 - Salvaguardia degli edifici vincolati
- Art. 11 - Tutela dei suoli di proprietà degli enti pubblici
- Art. 12 - Lottizzazione abusiva
- Art. 13 - Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali
- Art. 14 - Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali
- Art. 14 bis - Variazioni essenziali
- Art. 15 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo
- Art. 16 - Sanzioni per interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA
- Art. 16 bis - Sanzioni per interventi di attività edilizia libera
- Art. 17 - Accertamento di conformità
- Art. 17 bis - Varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977
- Art. 17 ter - Regolarizzazione paesaggistica delle opere
- Art. 17 quater - Regolarizzazione sismica delle opere
- Art. 18 - Sanzioni applicabili per la mancata SCIA
- Art. 19 - Interventi eseguiti in base a permesso annullato
- Art. 19 bis - Tolleranze costruttive
- Art. 20 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione
- Art. 21 - Sanzioni pecuniarie
- Art. 22 - Riscossione
- Art. 22 bis - Accordo per l'esecuzione degli interventi di demolizione e ripristino
- Art. 23 - Demolizione di opere abusive
- Art. 24 - Selezione provinciale delle imprese abilitate agli interventi di demolizione
- Art. 25 - Fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione

TITOLO II - NORME IN MATERIA DI CONDONO EDILIZIO**Capo I - Disposizioni generali**

- Art. 26 - Ambito di applicazione
- Art. 27 - Modalità procedurali per il rilascio del titolo in sanatoria

Testo non ufficiale. La sola stampa del bollettino ufficiale ha carattere legale

- Art. 28 - Contributo di costruzione e opere di urbanizzazione
 Art. 29 - Asseverazione del professionista
 Art. 30 - Parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
 Art. 31 - Quota integrativa dell'oblazione

Capo II - Condizioni e limiti al rilascio del titolo in sanatoria

- Art. 32 - Interventi non suscettibili di sanatoria
 Art. 33 - Interventi di nuova costruzione
 Art. 34 - Interventi di ristrutturazione edilizia
 Art. 35 - Opere di restauro scientifico e interventi di restauro e risanamento conservativo
 Art. 36 - Interventi di manutenzione straordinaria e opere minori
 Art. 37 - Mutamento di destinazione d'uso e aumento delle superfici utili
 Art. 38 - Interventi conformi alla pianificazione urbanistica vigente

TITOLO III - NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 39 - Norma transitoria
 Art. 40 - Disapplicazione di norme statali
 Art. 41 - Abrogazioni
 Art. 41 bis - Rimborso di somme indebitamente versate
 Art. 42 - Norma finanziaria
 Art. 43 - Entrata in vigore

TITOLO I VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA E SANZIONI

Capo I Principi generali

Art. 1 Finalità della legge

1. La presente legge, in ossequio al principio di leale collaborazione istituzionale, persegue la salvaguardia del territorio e dell'ambiente, quale interesse primario della comunità regionale.
2. Le norme in materia di vigilanza e controllo dell'attività urbanistico edilizia stabilite dalla presente legge sono ispirate all'esigenza di assicurare un ordinato sviluppo del territorio secondo quanto previsto dalla pianificazione territoriale e urbanistica, garantendo la tutela assoluta delle risorse ambientali e demaniali, del paesaggio e del patrimonio storico ed architettonico presenti nella regione.

Art. 2 Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia

(modificati commi 1 e 7, abrogato comma 2 da art. 35 L.R. 30 luglio 2013 n. 15 , poi inserito comma 4 bis da art. 7 L.R. 25 luglio 25, n. 5)

1. I Comuni, anche in forma associata, esercitano la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, anche attraverso i controlli *svolti per la formazione dei titoli abilitativi e per la certificazione della conformità edilizia e agibilità*, per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. *abrogato.*
3. I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, di seguito denominato "Sportello unico per l'edilizia", secondo le modalità stabilite dalla presente legge, dallo Statuto del Comune e dai regolamenti comunali.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria provvedono, a norma dell' articolo 27, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)) a dare comunicazione all'Autorità giudiziaria, alla Regione, alla Provincia, allo Sportello unico per l'edilizia ed al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali nei casi di opere abusive realizzate sugli immobili di cui all'articolo 9, commi 4 e 5, delle presunte violazioni urbanistico edilizie riscontrate nei luoghi in cui sono realizzate le opere. Lo Sportello unico per l'edilizia verifica, entro trenta giorni dalla comunicazione, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
- 4 bis. *Al fine di assicurare pubblicità e trasparenza circa i lavori di realizzazione delle opere pubbliche e degli interventi edilizi privati soggetti a titolo abilitativo o a CILA a norma della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) i committenti, i direttori dei lavori e le imprese esecutrici espongono e mantengono leggibile nei cantieri, per tutta la durata dei lavori, un cartello che riporti i dati prescritti dalla legislazione vigente, dal regolamento edilizio comunale e da un apposito atto regionale di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12 della stessa legge regionale n. 15 del 2013. L'atto di coordinamento tecnico regola anche forme di digitalizzazione del cartello di cantiere che consentano ai soggetti interessati di accedere ad informazioni più complete sulle opere in via di realizzazione.*
5. 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, delle relative ordinanze di sospensione e dei conseguenti provvedimenti sanzionatori, e trasmette i dati anzidetti all'Autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta provinciale, al Presidente della Giunta regionale e, tramite l'Ufficio territoriale del Governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

6. Al fine di consentire il monitoraggio e la vigilanza sul fenomeno dell'abusivismo edilizio, la Giunta regionale detta indirizzi in merito ai contenuti della relazione mensile di cui al comma 4 e stabilisce le modalità di raccolta, elaborazione e trattamento dei dati e delle informazioni, relativi agli illeciti accertati e ai conseguenti provvedimenti amministrativi assunti ai sensi della presente legge.

7. Per assicurare l'incremento dell'attività di vigilanza e di controllo, i Comuni, in carenza di organici, possono utilizzare, come forma incentivante alla partecipazione del proprio personale dipendente a progetti finalizzati, sia parte dei proventi di cui all'articolo 21 della presente legge che la quota-parte del contributo di costruzione prevista dall'articolo 29, comma 5, della legge regionale in materia edilizia, nel rispetto della disciplina contrattuale relativa al trattamento economico dei dipendenti.

Art. 3

Vigilanza su opere di amministrazioni statali e su opere della Regione, delle Province e dei Comuni (modificato comma 2 e aggiunto comma 2 bis da art. 8 L.R. 25 luglio 2025, n. 5)

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora sia accertata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui all'articolo 2, comma 1, lo Sportello unico per l'edilizia informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dall'articolo 4.

2. Per le opere eseguite da amministrazioni regionali, provinciali e comunali, qualora sia accertata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui all'articolo 2, comma 1, lo Sportello unico per l'edilizia informa rispettivamente il Presidente della Giunta regionale, il Presidente della Provincia o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dall'articolo 4, fatto salvo quanto previsto dal comma 2 bis.

2 bis. Per le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dalle amministrazioni pubbliche individuate dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche) trova applicazione la disciplina di cui al Capo II del Titolo I della presente legge, con esonero dal pagamento dei diritti di segreteria, delle oblazioni e delle sanzioni pecuniarie.

Art. 4

Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori (modificato comma 1 da art. 36 L.R. 30 luglio 2013 n. 15)

1. Qualora sia accertata dai competenti uffici comunali, d'ufficio, nel corso dei controlli previsti per la formazione dei titoli abilitativi, su denuncia dei cittadini o su comunicazione degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui all'articolo 2, comma 1, lo Sportello unico per l'edilizia, nei successivi quindici giorni, ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'esecuzione dei provvedimenti definitivi. *L'accertamento di varianti in corso d'opera non dà luogo alla sospensione dei lavori, qualora risultino conformi alla disciplina dell'attività edilizia e qualora siano state adempiute le procedure abilitative prescritte dalle norme di settore.*

2. L'atto di sospensione dei lavori è comunicato al titolare del titolo abilitativo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori, nonché al proprietario qualora sia soggetto diverso dai precedenti. Detta comunicazione costituisce avviso di avvio del procedimento per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di cui al Capo II, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

3. Entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione, lo Sportello unico per l'edilizia adotta e notifica ai soggetti di cui al comma 2 i provvedimenti sanzionatori previsti dal Capo II della presente legge.

Art. 5

Compiti della Provincia

1. La Provincia provvede alla raccolta ed elaborazione dei dati e degli elementi conoscitivi sull'abusivismo edilizio, nell'ambito delle attività di monitoraggio previste dall'articolo 6, comma 2, lettera a). Essa fornisce agli Sportelli unici per l'edilizia il supporto tecnico e giuridico-amministrativo per l'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo sull'attività urbanistico edilizia.

2. La Giunta provinciale assume in via sostitutiva i provvedimenti eventualmente necessari di sospensione dei lavori e di irrogazione delle sanzioni amministrative stabilite dal Capo II della presente legge in caso di inerzia dello Sportello unico per l'edilizia, protrattasi per quindici giorni dalla scadenza del termine:

- a) per la verifica della regolarità delle opere, di cui all'articolo 2, comma 4;
- b) per l'emanazione dell'ordine di sospensione dei lavori, di cui all'articolo 4, comma 1;
- c) per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori definitivi, di cui all'articolo 4, comma 3;
- d) per l'attuazione delle demolizioni delle opere abusive, di cui all'articolo 23, comma 1.

3. I provvedimenti sostitutivi previsti dal comma 2 sono emanati anche attraverso la nomina di un commissario

ad acta, previa diffida a provvedere, entro un congruo termine comunque non inferiore a quindici giorni, al compimento degli atti dovuti ovvero alla comunicazione delle ragioni del ritardo. I medesimi provvedimenti sono inviati all'amministrazione comunale e alla Regione e sono contestualmente comunicati alla competente Autorità giudiziaria, ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

4. Per l'esercizio delle funzioni previste dal comma 2, la Provincia può richiedere allo Sportello unico per l'edilizia informazioni ed elementi conoscitivi in merito agli esiti istruttori delle verifiche realizzate e allo stato dei procedimenti sanzionatori.

Art. 6

Compiti della Regione

(aggiunta lett. e bis) del comma 2 da art. 44 L.R. 29 dicembre 2006 n. 20)

1. La Giunta regionale svolge la funzione di coordinamento dell'esercizio dei compiti di vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia.

2. La Giunta regionale in particolare:

a) predispone, d'intesa con la Conferenza Regione-Autonomie locali, un sistema informativo articolato a livello regionale, provinciale e comunale, per la conoscenza e valutazione dell'abusivismo edilizio e per la verifica del regolare svolgimento e conclusione dei procedimenti diretti all'applicazione delle sanzioni previste dal Capo II della presente legge, anche ai fini dell'esercizio dei poteri sostitutivi provinciali. Il sistema informativo assicura modalità di consultazione delle informazioni e dei dati disponibili da parte delle amministrazioni, delle associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi e dei soggetti interessati;

b) specifica i metodi di rilevazione, elaborazione e aggiornamento dei dati conoscitivi e delle informazioni indicate dalla lettera a) e stabilisce le modalità di coordinamento e collaborazione tra gli enti;

c) gestisce il fondo di rotazione per le spese di demolizione di cui all'articolo 25;

d) promuove e coordina i programmi per il rilevamento periodico delle trasformazioni del territorio, previsti dall'articolo 7;

e) promuove la conclusione di un accordo con il Corpo forestale dello Stato e con le associazioni delle Autonomie locali, per lo sviluppo di modalità di collaborazione e di integrazione nell'esercizio dei compiti di controllo e tutela del territorio e di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia.

e bis) *a ttiva un programma di interventi, rivolto alla riqualificazione di ambiti territoriali caratterizzati da consistente degrado economico e sociale, con riguardo ai fenomeni di abusivismo edilizio, da attuare anche attraverso il recupero delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali.*

3. Il Consiglio regionale può adottare atti di indirizzo e coordinamento tecnico per assicurare l'omogeneo esercizio, da parte dei Comuni e delle Province, delle funzioni di vigilanza e controllo sull'attività edilizia, in applicazione della disciplina prevista dalla presente legge.

Art. 7

Rilevamenti periodici delle trasformazioni del territorio

1. La Regione promuove e coordina il controllo periodico delle trasformazioni del territorio, mediante rilevamenti aerofotogrammetrici o satellitari, rilevazioni topografiche e ogni altra indagine sul campo, ai fini sia dell'esercizio delle funzioni di vigilanza dell'attività urbanistica ed edilizia, sia dell'aggiornamento delle carte tecniche regionali e comunali e delle scritture catastali.

2. La Giunta regionale predispone, d'intesa con la Conferenza Regione-Autonomie locali, appositi programmi di rilevamento, stabilendo le modalità di partecipazione delle Province e dei Comuni alla realizzazione degli stessi e le relative quote di concorso finanziario. I programmi possono prevedere la collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali.

Art. 8

Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista e del funzionario della azienda erogatrice di servizi pubblici

(modificato comma 3 da art. 37 L.R. 30 luglio 2013 n. 15)

1. Il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella presente legge, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, alle prescrizioni e alle modalità esecutive stabilite dal titolo abilitativo. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente al pagamento delle sanzioni pecuniarie e alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso o che l'abuso sia stato realizzato dopo la consegna dell'immobile.

2. Le condizioni di esonero da responsabilità del direttore dei lavori e le attività del medesimo soggetto che comportano l'irrogazione di sanzioni disciplinari sono stabilite dall' articolo 29, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

3. Nel caso in cui il titolo abilitativo contenga dichiarazioni non veritiere del progettista necessarie ai fini del conseguimento del titolo stesso, l'amministrazione comunale ne dà notizia all'Autorità giudiziaria , *al progettista* nonché al competente Ordine professionale, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni disciplinari. ⁽²⁾

4. Il funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione del contratto di somministrazione di servizi pubblici è soggetto alla sanzione pecuniaria prevista dall' articolo 48 del decreto del Presidente della

Repubblica n. 380 del 2001. La sanzione è comminata dal Comune, contestualmente all'applicazione delle sanzioni amministrative per le opere abusivamente realizzate.

Capo II Sanzioni

Art. 9

Salvaguardia delle aree inedificabili e delle aree soggette a tutela

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso, su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), ordina l'immediata sospensione dei lavori e ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso di provvedere entro novanta giorni alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto in caso di inottemperanza, ai sensi del comma 2.

2. Nel caso di inottemperanza all'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, si verifica l'acquisizione di diritto delle opere abusive e delle aree di pertinenza delle stesse a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 13, comma 6. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi, a spese del responsabile dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso di vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

3. Qualora l'inizio o l'esecuzione di opere realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso contrasti con le previsioni di piani urbanistici adottati, che dispongano i vincoli di inedificabilità o di destinazione indicati al comma 1, lo Sportello unico per l'edilizia ordina l'immediata sospensione dei lavori, fino alla conclusione dell'iter approvativo, e, a seguito dell'approvazione del medesimo piano, ingiunge la demolizione delle opere secondo quanto disposto dallo stesso comma 1.

4. L'inizio o l'esecuzione di opere senza titolo o in difformità da esso su aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani), o su aree appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 (Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R.D. 28 agosto 1924, n. 1484, che modifica l'art. 26 del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, e del R.D. 16 maggio 1926, n. 895, che proroga i termini assegnati dall'art. 2 del R.D.L. 22 maggio 1924, n. 751) ovvero su aree di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137), comporta l'ordine di sospensione e di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del responsabile dell'abuso. L'ordine è comunicato dallo Sportello unico per l'edilizia alle amministrazioni competenti alla tutela, le quali, in caso di inottemperanza, possono procedere in luogo del Comune alla demolizione e al ripristino.

5. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo n. 42 del 2004, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, il competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, su richiesta della Regione, della Provincia, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Art. 10

Salvaguardia degli edifici vincolati

(modificato comma 2 da art. 9 L.R. 25 luglio 2025, n. 5)

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, qualora accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, ordina la sospensione dei lavori e irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro, trasmettendo il provvedimento al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, al fine dell'assunzione delle determinazioni di cui all'articolo 160 dello stesso decreto legislativo.

2. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, lo Sportello unico per l'edilizia ordina la sospensione dei lavori e dispone, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, 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 2.000 a 20.000 euro. Su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, lo Sportello unico per l'edilizia irroga una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta

giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base alla Parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, lo Sportello unico per l'edilizia, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, provvede ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo ed irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione da 2.000 a 20.000 euro.

Art. 11

Tutela dei suoli di proprietà degli enti pubblici

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 3, di interventi in assenza di titolo abilitativo, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione, delle Province, dei Comuni o di altri enti pubblici, lo Sportello unico per l'edilizia, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori e ingiunge la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi entro novanta giorni, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso nel caso in cui lo stesso non abbia provveduto al ripristino entro il termine indicato al comma 1.

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

Art. 12

Lottizzazione abusiva

(prima aggiunto comma 4 bis, abrogato comma 6 e modificato comma 8 da art. 38 L.R. 30 luglio 2013 n. 15, poi sostituito comma 4 da art. 32 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

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 la prescritta autorizzazione; 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. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. *In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.*

4 bis. *Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati i certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 4, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.*

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.

6. *abrogato.*

7. Nel caso in cui lo Sportello unico per l'edilizia accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio in assenza di previsione urbanistica, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nell'articolo 8, 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.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree

lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune e lo Sportello unico per l'edilizia deve provvedere alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi a spese del responsabile dell'abuso. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 5, comma 2.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento dello Sportello unico per l'edilizia.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del Catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Art. 13

Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

(prima modificato comma 2 da art. 39 L.R. 30 luglio 2013 n. 15, poi aggiunti commi 4 bis e 4 ter da art. 33 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, infine modificati commi 3 e 5 ed inserito comma 5 bis da art. 10 L.R. 25 luglio 2025, n. 5)

1. Gli interventi di nuova costruzione eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo sono quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo 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. Lo Sportello unico per l'edilizia, accertata l'esecuzione di interventi in assenza del titolo abilitativo richiesto, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, *determinate ai sensi dell'articolo 14 bis*, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma 3, nonché le eventuali servitù di passaggio.

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. *Tale termine può essere prorogato con atto motivato del Comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socioeconomico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.* 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.

4 bis. *L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui agli articoli 9 e 10, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.*

4 ter. *I proventi delle sanzioni di cui al comma 4 bis spettano al Comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.*

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza dello Sportello unico per l'edilizia a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con *interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge n. 241 del 1990, acquisito mediante l'indizione di una conferenza di servizi semplificata.*

5 bis. *Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge n. 241 del 1990, acquisito mediante l'indizione di una conferenza di servizi semplificata, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo), condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dal Comune utilizzando le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive definiti in conformità al prezzario regionale. Qualora le quotazioni OMI non siano disponibili, trova applicazione la*

modalità di calcolo del valore venale di cui al comma 2 bis dell'articolo 21 della presente legge.

6. L'acquisizione prevista dal comma 3 non opera per parti di organismi edilizi non dotate di autonoma configurazione fisica e funzionale e nel caso in cui il proprietario dell'immobile non sia corresponsabile del compimento dell'abuso.

Art. 14

Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

(modificati commi 1 e 4 da art. 40 L.R. 30 luglio 2013 n. 15, poi modificato comma 2 da art. 11 L.R. 25 luglio 2025, n. 5)

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia, ... eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico edilizi entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Fuori dai casi di cui all'articolo 10, lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al *triplo dell'aumento del valore dell'immobile* conseguente alla realizzazione delle opere, determinato *ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis*, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili non vincolati compresi nei centri storici e negli insediamenti storici, di cui rispettivamente agli articoli A-7 e A-8 dell'allegato alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), lo Sportello unico per l'edilizia, ai fini di provvedere sulla richiesta dell'interessato, acquisisce il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2. Qualora il parere non venga reso entro sessanta giorni dalla richiesta, lo Sportello unico per l'edilizia provvede autonomamente.

4. Qualora, ai sensi del comma 2, non si disponga la demolizione delle opere, è dovuto il contributo di costruzione ...

Art. 14 bis

Variazioni essenziali

(prima aggiunto da art. 41 L.R. 30 luglio 2013 n. 15, poi modificati commi 1 e 3, sostituiti lett. b) comma 1 e comma 2 e abrogata lett. d) comma 1 da art. 34 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, infine modificata lett. f), comma 1 da art. 12 L.R. 25 luglio 2025, n. 5)

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario ...:

a) *il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;*

b) *gli aumenti di entità superiore al 30 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 30 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 30 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;*

c) *gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 20 per cento ..., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;*

d) *abrogata.*

e) *ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;*

f) *ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 o all'Allegato A del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata) e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo o dell'articolo 17 ter della presente legge.*

2. *Gli interventi di cui alle lettere e) e f) non costituiscono variazione essenziale qualora sull'intervento difforme sia acquisita preventivamente l'autorizzazione o l'atto di assenso, comunque denominato, dell'amministrazione competente ovvero sia segnalato alla stessa l'inizio dei lavori, secondo quanto previsto dalla normativa*

vigente.

3. Per assicurare l'uniforme applicazione del presente articolo in tutto il territorio regionale, i Comuni, al fine dell'accertamento delle variazioni, utilizzano unicamente le nozioni, concernenti gli indici e parametri edilizi e urbanistici, stabilite dalla Regione con atto di coordinamento tecnico.

Art. 15

Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo

(modificato comma 3 da art. 42 L.R. 30 luglio 2013 n. 15, poi modificato comma 2 da art. 13 L.R. 25 luglio 2025, n. 5)

1. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo sono rimossi o demoliti a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

2. Fuori dai casi di cui all'articolo 10, lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito dell'avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al *triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile* conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1000 euro, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Nei casi di cui al comma 2, è corrisposto il contributo di costruzione ... qualora dovuto.

Art. 16

Sanzioni per interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA

(sostituito da art. 43 L.R. 30 luglio 2013 n. 15, in seguito modificato comma 1 e aggiunto comma 1 bis da art. 23 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, poi modificato comma 1 bis da art. 9 L.R. 20 maggio 2021, n. 5, infine modificato comma 1 da art. 14 L.R. 25 luglio 2025, n. 5)

1. Fuori dai casi di cui agli articoli 13, 14 e 15, gli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comportano la sanzione pecuniaria pari al *triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile* conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Per gli interventi per i quali è comminata la sanzione pecuniaria è corrisposto altresì il contributo di costruzione. Il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.

1 bis. Le sanzioni previste dal comma 1 sono determinate in misura non inferiore a 516 euro, qualora le opere non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione. L'esistenza dei presupposti per l'applicazione della sanzione ridotta è comprovata con atto sostitutivo di notorietà corredato da appositi schemi progettuali.

Art. 16 bis

Sanzioni per interventi di attività edilizia libera

(prima aggiunto da art. 44 L.R. 30 luglio 2013 n. 15, poi modificati comma 1 e lett. a) e b) comma 2 da art. 35 L.R. 23 giugno 2017, n. 12), poi di nuovo modificato comma 1 da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, poi aggiunto comma 4 bis da art. 24 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, infine modificati commi 1, 3, 4 e 4 bis da art. 10 L.R. 20 maggio 2021, n. 5)

1. Nei casi ... di cui all'articolo 7, comma 5, della legge regionale n. 15 del 2013 la mancata comunicazione di inizio lavori asseverata comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a 1000 euro, fatte salve le ipotesi di tolleranza costruttiva di cui all'articolo 19 bis. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

2. La stessa sanzione si applica in caso di difformità delle opere realizzate, rispetto alla comunicazione, qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

3. La sanzione pecuniaria di cui al comma 1, ridotta della metà, trova applicazione in caso di:

- a) mancata comunicazione della data di inizio dei lavori e di rimozione delle opere dirette a soddisfare esigenze contingenti, di cui all'articolo 7, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013;
- b) mancata comunicazione alla struttura comunale competente in materia urbanistica del mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazione fisica di fabbricati già rurali, con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale, di cui all'articolo 7, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013.

4. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 7, comma 11 bis, della legge regionale n. 15 del 2013, qualora gli interventi attinenti all'attività edilizia libera siano eseguiti in difformità dalla disciplina dell'attività edilizia, lo

Sportello unico applica la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000,00 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Rimane ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della disciplina di settore.

4 bis. Le sanzioni previste dal comma 1, primo periodo, e dal comma 4 sono determinate in misura non inferiore a 516 euro, qualora le opere non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione. L'esistenza dei presupposti per l'applicazione della sanzione ridotta è comprovata con atto sostitutivo di notorietà corredato da appositi schemi progettuali.

Art. 17

Accertamento di conformità

(prima modificata lett. a) comma 3 da art. 43 L.R. 23 dicembre 2004 n. 27), in seguito sostituito comma 4 da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6 poi modificati commi 1, 2, 4 bis., alinea e lett. a) comma 3 da art. 45 L.R. 30 luglio 2013 n. 15, poi modificate lett. c) comma 3 e comma 4 bis da art. 36 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, poi aggiunto comma 2 bis da art. 25 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, poi successivamente sostituito da art. 11 L.R. 20 maggio 2021, n. 5, poi modificati commi 1, 2 bis, 3 lett. b) e c) e 4, sostituiti commi 2 e 4 bis e inseriti comma 2.1, 2 ter, 2 quater, 2 quinquies, 3 bis, 3 ter e 4 ter da art. 15 L.R. 25 luglio 2025, n. 5, infine modificati commi 1, 2, 3 lett. c) e comma 3 bis e sostituito comma 2 bis da art. 7 L.R. 29 dicembre 2025, n. 11)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire *in totale difformità da esso, ovvero in assenza della SCIA alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 13, comma 2 della legge regionale n. 15 del 2013, o in totale difformità da essa*, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del 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.

2. Qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle opere, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, può:

- a) richiedere il rilascio del permesso in sanatoria, per gli interventi realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire;
- b) presentare una SCIA in sanatoria ... per interventi in assenza, difformità o variazione essenziale dalla SCIA.

2.1. L'epoca di realizzazione dell'intervento di cui ai commi 1 e 2 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 10 bis, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel precedente periodo, il tecnico incaricato attesta nella modulistica regionale l'epoca di realizzazione, con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria.

2 bis. Al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile, il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi che, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere, siano necessari per l'osservanza della normativa tecnica relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 23, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013. Il permesso e la SCIA in sanatoria di cui al comma 2 possono altresì prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per conformare le opere alla normativa urbanistica ed edilizia, tra cui la rimozione di quelle che non possono essere sanate.

2 ter. Nei casi in cui la sanatoria di cui al presente articolo sia subordinata a SCIA, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013.

2 quater. Nei casi in cui la sanatoria di cui al presente articolo sia subordinata al rilascio del permesso di costruire, trova applicazione il procedimento per il rilascio del permesso di costruire disciplinato dall'articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013, fermo restando che il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia sulla richiesta con provvedimento motivato:

- a) nelle ipotesi disciplinate dal comma 1 entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata;
- b) nelle ipotesi disciplinate dal comma 2 entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Trova applicazione quanto previsto dai commi 14 e 15 dell'articolo 18 della legge regionale n. 15 del 2013 in tema di silenzio assenso.

2 quinquies. I termini di cui al comma 2 quater sono interrotti per una sola volta qualora nel corso dell'istruttoria l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo circostanziato, e

ricomincia a decorrere dalla completa ricezione degli elementi istruttori richiesti.

3. Il permesso e la SCIA in sanatoria nei casi previsti dai commi 1 e 2 sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

- a) nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero ..., in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro;
- b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.032 euro;
- c) nei restanti casi, di una somma, da 1.032 euro a 10.328 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis. Qualora accerti che le opere in difformità non abbiano comportato un aumento del valore dell'immobile, omette tale valutazione e dispone l'applicazione della sanzione nel minimo edittale come sopra definito.

3 bis. Nelle ipotesi di cui al comma 2, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda:

- a) l'ammontare delle oblazioni definite nelle lettere a) e b) del comma 3 è ridotto del venti per cento;
- b) l'ammontare dell'oblazione definita nella lettera c) è stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, in una somma da 516 euro a 5.164 euro.

3 ter. Gli effetti di sanatoria dei titoli previsti dal presente articolo si producono solo con l'integrale corresponsione della oblazione di cui ai commi 3 e 3 bis.

4. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle medesime opere.

4 bis. Per le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, la sanatoria è subordinata all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento secondo quanto disposto dall'articolo 17 ter. Nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria trova applicazione quanto stabilito dall'articolo 17 ter, comma 4.

4 ter. Per gli immobili ubicati in zone classificate sismiche, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 17 quater.

Art. 17 bis

Varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977

(aggiunto da art. 46 L.R. 30 luglio 2013 n. 15, poi aggiunto comma 1 bis da art. 26 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14 e successivamente sostituito da art. 12 L.R. 20 maggio 2021, n. 5, poi modificato comma 1 e inserito comma 1 ter da art. 16 L.R. 25 luglio 2025, n. 5)

1. Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi i diritti dei terzi, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli) e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento delle oblazioni previste dall'articolo 17, commi 3 e 3 bis della presente legge. Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, fatto salvo quanto disposto dagli articoli 17 ter e 17 quater. L'amministrazione competente può adottare i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge n. 241 del 1990, nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere.

1 bis. Al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile, la SCIA in sanatoria può prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi che, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere, siano necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, di cui all'articolo 23, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013.

1 ter. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 10 bis, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta, mediante la modulistica regionale, che la variante è stata realizzata nel corso dei lavori esecutivi del titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria.

Art. 17 ter

Regolarizzazione paesaggistica delle opere

(inserito da art. 17 L.R. 25 luglio 2025, n. 5, poi sostituito comma 1 da art. 8 L.R. 29 dicembre 2025, n. 11)

1.

2. Lo Sportello unico richiede il parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento al competente ufficio comunale preposto al rilascio dei provvedimenti in materia paesaggistica, che si pronuncia entro centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se ciascun parere non è reso entro i termini di cui al primo periodo, si intende formato sullo stesso il silenzio-assenso. Per acquisire i pareri lo Sportello unico indice una conferenza di servizi semplificata, fermo restando l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento e gli effetti comunque prodotti dal silenzio di cui al primo e secondo periodo. Entro lo stesso termine di svolgimento della conferenza lo Sportello unico acquisisce altresì il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nei casi previsti dall' articolo 6, comma 2, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013. Trova applicazione quanto stabilito dall' articolo 6, comma 2 ter della stessa legge regionale n. 15 del 2013.

3. Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica si applica, per l'abuso paesaggistico, una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all' articolo 167, comma 1, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

4. Nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria, l'accertamento di compatibilità è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo espresso con le modalità previste nel comma 1. In tali ipotesi, l'accertamento di compatibilità non comporta l'applicazione di alcuna sanzione.

5. Fuori dai casi disciplinati dal presente articolo continua a trovare applicazione quanto previsto dall' articolo 70, comma 5, della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio).

Art. 17 quater

Regolarizzazione sismica delle opere

(inserito da art. 17 L.R. 25 luglio 2025, n. 5, poi sostituito comma 1 da art. 8 L.R. 29 dicembre 2025, n. 11)

1. Per gli immobili ubicati nelle zone classificate sismiche all'epoca di realizzazione delle opere, il tecnico abilitato attesta che gli interventi aventi rilevanza strutturale rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II del d.p.r. 380/2001, con riguardo alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'attestazione è corredata dalla documentazione tecnica richiesta:

- a) per il rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria, in caso di difformità che costituiscono interventi rilevanti di cui all' articolo 94 bis, comma 1, lettera a) del d.p.r. 380/2001;
- b) per il deposito in sanatoria dei progetti relativi alle strutture, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza di cui all' articolo 94 bis, comma 1, lettera b) del d.p.r. 380/2001;
- c) per gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità di cui all' articolo 94 bis, comma 1, lettera c) del d.p.r. 380/2001 e per le varianti non sostanziali così come definite dalla normativa regionale vigente, in caso di difformità che abbiano tali caratteristiche.

2. In tutti i casi di opere aventi rilevanza strutturale realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del Comune, il tecnico abilitato assevera la conformità delle stesse alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della realizzazione delle opere e deposita la documentazione necessaria. I contenuti di tale documentazione tecnica e le modalità di controllo della stessa sono definiti dalla Giunta regionale con apposito atto di indirizzo approvato ai sensi dell' articolo 4, comma 4, della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico).

3. Ove contestualmente alla sanatoria sismica sia prevista la realizzazione di nuovi interventi aventi rilevanza strutturale, è presentata un'unica documentazione strutturale relativa sia alle opere da sanare ai sensi degli articoli 17 o 17 bis, sia alle opere di progetto, al fine di una valutazione cumulativa degli effetti delle medesime opere sulla struttura e sulla risposta della stessa all'azione sismica.

4. Nei casi in cui non sia possibile dimostrare che le opere strutturali siano state attuate in conformità alla normativa tecnica vigente all'epoca di realizzazione, ai sensi dell' articolo 22, comma 2, della legge regionale n. 19 del 2008 il titolo in sanatoria è subordinato alla realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della richiesta o della presentazione della sanatoria, con le modalità previste nel comma 2 bis dell'articolo 17 e nel comma 1 bis dell'articolo 17 bis.

5. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per la regolarizzazione strutturale di opere oggetto di sanzioni pecuniarie alternative al ripristino ai sensi della presente legge.

Art. 18

Sanzioni applicabili per la mancata SCIA

(modificata rubrica e commi 1 e 2 da art. 47 L.R. 30 luglio 2013 n. 15)

1. La mancanza del titolo abilitativo per gli interventi che secondo la legge statale sono soggetti a SCIA, non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dall' articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 , ad eccezione degli interventi eseguiti con SCIA alternativa al permesso di

costruire. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16 e 17 della presente legge.

2. La SCIA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 2.000 euro, fermo restando quanto previsto dall'articolo 8, comma 3.

Art. 19

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, lo Sportello unico per l'edilizia applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2. La valutazione è notificata all'interessato dallo Sportello unico per l'edilizia 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 17.

Art. 19 bis

Tolleranze costruttive

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, poi modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, infine modificato comma 1 bis e sostituito comma 1 quater da art. 27 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, poi sostituita rubrica, modificati comma 1, 1 bis, 1 ter e 1 quater, inseriti commi 1.1., 1.1.1., 1 quinquies, 1 sexies, 1 septies e 1 octies da art. 18 L.R. 25 luglio 2025, n. 5, infine modificati commi 1 ter e 1 quinquies da art. 9 L.R. 29 dicembre 2025, n. 11)

1. *Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. Gli scostamenti rispetto alle misure progettuali di cui al presente comma valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.*

1.1. *Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:*

- a) *del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
- b) *del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*
- c) *del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
- d) *del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;*
- e) *del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.*

1.1.1. *Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1.1, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.*

1 bis. *Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 1.1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi del primo periodo del presente comma il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

1 ter. *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, laddove non siano state considerate rilevanti dai funzionari incaricati dell'accertamento e della verifica delle opere realizzate, all'esito del sopralluogo finalizzato al rilascio dell'agibilità, nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.*

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1.1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:

- a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;
- b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

1 quinquies. Le tolleranze definite dal comma 1.1 ... sono soggette al regime previsto all' articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 31 del 2017.

1 sexies. Per le tolleranze costruttive che interessino immobili ubicati nelle zone classificate sismiche trova applicazione quanto stabilito nel precedente articolo 17 quater.

1 septies. Nei casi di dichiarazione delle tolleranze di cui al comma 1 quater, lettera b):

- a) per gli immobili ubicati nelle zone classificate sismiche all'epoca di realizzazione delle opere, il tecnico abilitato allega all'attestazione che gli interventi aventi rilevanza strutturale rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II del d.p.r. 380/2001, l'autorizzazione di cui all' articolo 11 della legge regionale 19 del 2008 richiesta presso lo Sportello Unico o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell' articolo 94, commi 2 e 2-bis, del d.p.r. 380/2001, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase e di esito negativo dei controlli stessi da parte dello stesso Sportello Unico;
- b) per le opere realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del Comune, trova applicazione quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 17 quater.

1 octies. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 20

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

1. Il mancato versamento del contributo di costruzione nei termini stabiliti dalla normativa regionale e comunale comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento, qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 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 40 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 norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, lettera c), il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 22.

Art. 21

Sanzioni pecuniarie

(prima sostituito comma 2 da art. 48 L.R. 30 luglio 2013 n. 15 poi modificato comma 2 da art. 38 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito aggiunto comma 01 da art. 28 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

01. *L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria, in tutti i casi in cui la stessa sia prevista dalla presente legge in luogo della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi, comporta, ai soli fini edilizi, la piena regolarizzazione degli interventi sanzionati, producendo i medesimi effetti amministrativi che derivano dai titoli edilizi in sanatoria.*

1. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge sono riscossi dal Comune e destinati:

- a) all'anticipazione delle spese per la demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi;
- b) al finanziamento di programmi locali per la riqualificazione urbana dei nuclei abitativi interessati dall'abusivismo edilizio;
- c) ad incentivare lo svolgimento dell'attività di controllo, attraverso progetti finalizzati che coinvolgano il personale dipendente;
- d) allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati alla prevenzione degli abusi anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

2. *Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie connesse al valore venale di opere o di loro parti illecitamente eseguite, il Comune utilizza le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, applicando la cifra espressa nel valore minimo.*

2 bis. *Le Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio provvedono a determinare il valore delle opere o delle loro parti abusivamente realizzate, nei casi in cui non sono disponibili i parametri di*

valutazione di cui al comma 2, salvo i casi in cui i Comuni siano dotati di proprie strutture competenti in materia di stime immobiliari.

Art. 22
Riscossione

1. I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla presente legge sono riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

Art. 22 bis

Accordo per l'esecuzione degli interventi di demolizione e ripristino

(aggiunto da art. 29 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, in seguito modificati commi 1, 2 e 3 e aggiunto comma 4 bis da art. 13 L.R. 20 maggio 2021, n. 5)

1. Fuori dai casi in cui lo Sportello unico abbia ingiunto la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi e fatti salvi gli effetti penali degli illeciti, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono proporre all'amministrazione comunale la stipula di un accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, per regolare i tempi e le modalità di attuazione degli interventi, ... di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, qualora gli immobili abusivi siano attualmente utilizzati come abitazioni o per l'esercizio di attività d'impresa, gli interventi da realizzare risultino rilevanti o presentino particolari difficoltà tecnico esecutive ovvero le opere realizzate abusivamente, oltre a violare la disciplina edilizia o urbanistica, risultino in contrasto con altre discipline incidenti sull'attività edilizia, quali ... le norme tecniche per le costruzioni, la disciplina sull'efficientamento energetico degli edifici, sull'accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel caso di immobili abusivi attualmente utilizzati, l'accordo può prevedere che la demolizione del fabbricato abusivo sia attuata successivamente alla realizzazione dell'immobile nel quale trasferire le funzioni in essere.

2. Con l'accordo il soggetto interessato si impegna, a pena di decadenza, alla presentazione dei titoli abilitativi necessari e alla realizzazione degli interventi con le modalità e i tempi stabiliti dal Comune in considerazione unicamente della complessità e rilevanza degli stessi, e a fornire idonee garanzie fideiussorie per un ammontare pari all'intero costo delle opere di demolizione o di ripristino dello stato dei luoghi. I titoli abilitativi possono prevedere la contestuale realizzazione degli interventi edilizi ammessi dal piano urbanistico comunale.

3. L'amministrazione comunale valuta l'accogliibilità della proposta di accordo in considerazione degli interessi pubblici coinvolti. La stipula dell'accordo non è ammessa nel caso di immobili soggetti al decreto legislativo n. 42 del 2004. Nei restanti casi di immobili vincolati, la sottoscrizione dell'accordo è subordinata al parere favorevole vincolante delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, da acquisire attraverso conferenza di servizi semplificata.

4. Scaduto il termine per la realizzazione dei lavori stabilito dall'accordo ai sensi del comma 2, il Comune provvede all'avvio delle procedure di demolizione coattiva delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi entro i successivi novanta giorni. Decorso tale termine, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 41 del d.p.r. n. 380 del 2001.

4 bis. La presentazione della proposta di accordo ai sensi del comma 1 non preclude al Comune l'esercizio dei poteri di vigilanza e sanzionatori ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

Art. 23
Demolizione di opere abusive
(sostituito da art. 30 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. Qualora sia prevista la demolizione coattiva delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, in caso di mancato avvio delle procedure di demolizione entro il termine di centottanta giorni dall'accertamento dell'abuso, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 41 del d.p.r. n. 380 del 2001.

2. I Comuni possono richiedere anticipazioni dei costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi al fondo regionale di rotazione costituito ai sensi dell'articolo 25.

Art. 24
Selezione provinciale delle imprese abilitate agli interventi di demolizione

1. Al fine di agevolare l'esecuzione da parte dei Comuni dei provvedimenti di demolizione di opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, adottati ai sensi della presente legge, le Province selezionano, anche per distinti ambiti territoriali, le imprese alle quali i Comuni possono affidare direttamente la realizzazione dei relativi lavori.

2. Le Province provvedono periodicamente alla selezione delle imprese di cui al comma 1 attraverso lo svolgimento delle procedure di scelta previste dalla normativa vigente, ponendo a base di gara un capitolato speciale articolato per le diverse tipologie di opere di demolizione e di ripristino, corredati dalla indicazione delle prescrizioni, delle condizioni e dei requisiti tecnici inderogabili richiesti. La gara si svolge con il criterio del prezzo più basso, inferiore a quello posto a base d'asta, determinato mediante ribasso sull'elenco prezzi, ovvero con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

3. Ad esito della selezione, le Province stipulano convenzioni quadro con le quali le imprese prescelte si impegnano ad accettare l'affidamento diretto da parte dei Comuni di lavori di demolizione e di ripristino dello

stato dei luoghi, sino alla concorrenza di un quantitativo massimo complessivo di lavori, alle condizioni ed ai prezzi invariabili per unità di misura e per ogni specie di lavoro, stabiliti dalla medesima convenzione.

Art. 25

Fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione

1. E' istituito il fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione, per concedere ai Comuni anticipazioni senza interessi sui costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi. Le anticipazioni sono rimborsate al fondo stesso utilizzando le somme ricevute dai responsabili degli abusi ovvero le somme riscosse coattivamente. Qualora le somme anticipate non siano rimborsate entro cinque anni, la Regione, al fine di reintegrare il fondo di rotazione, trattiene la corrispondente somma dai fondi dei capitoli del bilancio regionale che prevedono a qualsiasi titolo trasferimenti ai Comuni inadempienti.

2. Il fondo è finanziato con le risorse regionali stabilite annualmente dalla legge di bilancio.

3. La Regione provvede alla gestione del fondo e stabilisce i criteri di riparto tra i Comuni e le Province delle risorse del fondo e le modalità di conferimento delle stesse.

TITOLO II

NORME IN MATERIA DI CONDONO EDILIZIO

Capo I

Disposizioni generali

Art. 26

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente Titolo trovano applicazione per tutte le domande presentate ai sensi dell' articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), comprese quelle riferite ad opere eseguite da terzi su aree di proprietà dello Stato o facenti parte del demanio statale e su aree di proprietà degli enti pubblici territoriali.

2. Fermi restando gli effetti estintivi del reato conseguenti alla corresponsione della oblazione, secondo quanto disposto dall' articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003, il rilascio da parte dei Comuni del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, di seguito denominato titolo in sanatoria, è subordinato alle condizioni, ai limiti e alle modalità disposte dal presente Titolo.

3. Le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dagli enti territoriali o dagli enti pubblici istituzionalmente competenti sono sanabili con le modalità, alle condizioni e nei limiti indicati dal presente Titolo nonché nei casi di cui all' articolo 15, comma 2, della legge regionale n. 31 del 2002, con esonero dal pagamento dei diritti di segreteria, della quota integrativa dell'oblazione e del contributo di costruzione e delle eventuali monetizzazioni.

4. Le opere edilizie autorizzate e realizzate in data antecedente all'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme sulla edificabilità dei suoli), che presentino difformità eseguite nel corso dell'attuazione del titolo edilizio originario, si ritengono sanate, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza. ⁽¹⁾

Art. 27

Modalità procedurali per il rilascio del titolo in sanatoria

1. Le domande relative alla definizione degli illeciti edilizi sono presentate al Comune fino al 10 dicembre 2004.

2. Le domande presentate in data antecedente all'entrata in vigore della legge 30 luglio 2004, n. 191 di conversione del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168 (Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica), restano salve e sono esaminate dai Comuni nell'osservanza della presente legge. È fatta salva la facoltà per gli interessati di procedere al ritiro, alla modifica e alla integrazione delle stesse, entro la data del 10 dicembre 2004.

3. Alla domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi sono allegati:

- a) gli elaborati grafici attinenti alle opere per le quali si richiede il titolo in sanatoria, con allegata documentazione fotografica dalla quale risulti la descrizione delle opere medesime e lo stato dei relativi lavori;
- b) l'asseverazione del professionista di cui all'articolo 29;
- c) le attestazioni del versamento, oltre che della oblazione definita dall' articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003:
 - 1) dei diritti di segreteria per il rilascio dei titoli in sanatoria, di cui al comma 8 del presente articolo;
 - 2) del contributo di costruzione e delle eventuali monetizzazioni, di cui all'articolo 28;
 - 3) della quota integrativa dell'oblazione, di cui all'articolo 31.

4. La mancata presentazione entro il 10 dicembre 2004 della documentazione di cui alle lettere a) e c) del comma 3 e della asseverazione del professionista, prevista dall'articolo 29, comma 1, lettera a), unitamente alla domanda relativa alla definizione dell'illecito, comporta la irricevibilità della domanda stessa. L'interessato, all'atto della presentazione della domanda, può fare riserva di presentare l'asseverazione del professionista abilitato, di cui all'articolo 29, comma 1, lettere b) e c), entro il 10 giugno 2005, a pena di decadenza

5. Il contributo di costruzione e le eventuali monetizzazioni, di cui all'articolo 28, possono essere rateizzate, a richiesta dell'interessato, secondo le modalità stabilite dal Comune.

6. Il procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria è definito dall'amministrazione comunale nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) i titoli in sanatoria sono rilasciati dallo Sportello unico per l'edilizia entro il 31 dicembre 2006, previa verifica:
 - 1) della completezza della documentazione presentata;
 - 2) della completezza di quanto asseverato dal professionista abilitato, ai sensi dell'articolo 29, comma 1, rispetto sia alle condizioni previste per la sanabilità delle diverse tipologie di opere sia ai requisiti igienico sanitari, di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni, fatti salvi gli effetti degli eventuali esiti negativi dei controlli attuati dallo Sportello unico per l'edilizia;
 - 3) della correttezza del calcolo e dell'avvenuto versamento del contributo di costruzione, dei diritti e oneri di segreteria, della quota aggiuntiva dell'oblazione e dell'eventuale monetizzazione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - 4) dell'osservanza degli adempimenti in materia fiscale previsti dall' articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003;
- b) in caso di mancata definizione del procedimento entro il termine di cui alla lettera a), l'interessato può richiedere allo Sportello unico per l'edilizia di pronunciarsi entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Decorso inutilmente anche tale termine, l'interessato può fare richiesta di intervento sostitutivo alla Giunta provinciale, la quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta, che provvede nel termine di sessanta giorni;
- c) lo Sportello unico svolge controlli di merito sui contenuti dell'asseverazione del professionista abilitato. Il controllo è effettuato su un campione di almeno il 20 per cento dei titoli in sanatoria rilasciati nonché in modo sistematico sugli interventi di ristrutturazione che abbiano interessato elementi strutturali dell'edificio e, per i Comuni classificati sismici, sugli interventi di sopraelevazione, ai sensi dell'articolo 33, comma 3, lettera d);
- d) nel corso dell'istruttoria della domanda, per una sola volta, lo Sportello unico per l'edilizia richiede agli interessati, anche convocandoli per una audizione, i chiarimenti necessari e l'integrazione della documentazione presentata, provvedendo altresì a rimuovere le irregolarità e i vizi formali riscontrati;
- e) lo Sportello unico per l'edilizia provvede direttamente ad acquisire dall'amministrazione competente ogni atto di assenso, comunque denominato, richiesto per il rilascio del titolo in sanatoria;
- f) il titolo in sanatoria ha il valore e gli effetti del certificato di conformità edilizia e agibilità, secondo quanto dichiarato dal professionista abilitato ai sensi dell'articolo 29, comma 1.

7. Per assicurare un tempestivo esame delle domande di sanatoria, l'amministrazione comunale può predisporre un programma speciale di attività. Nel programma sono stabiliti le modalità di esame delle domande di sanatoria presentate e i termini massimi per la formulazione dei pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Il programma può prevedere la corresponsione di incentivi straordinari ai collaboratori dell'amministrazione comunale nell'ambito di progetti finalizzati da svolgere oltre l'orario di lavoro. L'amministrazione comunale può richiedere il contributo conoscitivo e valutativo dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali.

8. Al fine di assicurare il finanziamento del programma speciale di cui al comma 7, all'istruttoria della domanda si applicano i diritti di segreteria previsti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, come disciplinati dalle amministrazioni comunali per le medesime tipologie di opere edilizie, aumentati del 20 per cento. L'amministrazione comunale può stabilire, entro il termine perentorio di trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la non applicazione della presente maggiorazione, definendo le modalità di rimborso delle somme versate.

Art. 28

Contributo di costruzione e opere di urbanizzazione

1. Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento del contributo di costruzione, di cui all' articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002, da calcolarsi:

- a) nelle ipotesi di interventi di nuova costruzione e di interventi di ristrutturazione edilizia, in misura doppia rispetto a quella prevista dalla normativa regionale e comunale ovvero in misura pari alla stessa in caso di esonero dal contributo di costruzione;
- b) nelle ipotesi di opere di restauro scientifico e di interventi di restauro e risanamento conservativo, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento del carico urbanistico ovvero senza aumento di carico urbanistico;
- c) nelle ipotesi di mutamento di destinazione d'uso senza opere, con aumento del carico urbanistico, e di aumento delle superfici utili senza opere, in misura doppia rispetto a quella definita dall' articolo 26, comma 4, della legge regionale n. 31 del 2002.

2. Il calcolo del contributo dovuto è effettuato dal professionista abilitato, con riferimento alla data di entrata in vigore della presente legge, scomputando l'eventuale anticipazione degli oneri di concessione, versati ai sensi dell'articolo 32, commi 32 e 34, del decreto-legge n. 269 del 2003.

3. La quota aggiuntiva del contributo di costruzione è destinata prioritariamente a finanziare gli interventi e le attività di cui all'articolo 21, comma 1.

4. Nei casi di interventi di nuova costruzione, nonché nei casi di aumento del carico urbanistico a seguito di

interventi di ristrutturazione edilizia, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, mutamento di destinazione d'uso senza opere e aumento di superfici utili senza opere, il rilascio del titolo in sanatoria, secondo quanto disposto dagli articoli 33, 34, 35, 37 e 38, è subordinato, in assenza dei parcheggi pertinenziali e delle opere di urbanizzazione richieste dalla legge e dal piano urbanistico nella zona omogenea o nell'ambito interessato dall'intervento, al pagamento della somma corrispondente alla monetizzazione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi pertinenziali.

5. L'amministrazione comunale può stabilire che gli interessati debbano provvedere direttamente alla realizzazione di spazi per parcheggi nella misura prevista dall' articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed in luogo della monetizzazione delle aree dovuti ai sensi dei commi 1 e 4, nei seguenti casi

a) qualora le opere siano state realizzate in lotti edificabili che non risultino pienamente urbanizzati, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente al 31 marzo 2003;

b) qualora la zona omogenea o l'ambito territoriale interessato dall'intervento presenti una significativa carenza pregressa di opere di urbanizzazione, rispetto alla quota di standard urbanistici previsti dalla legge regionale o dal piano urbanistico.

6. Nei casi disciplinati dal comma 5, l'amministrazione comunale comunica agli interessati, entro tre mesi dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande, che il rilascio del titolo in sanatoria, secondo quanto disposto dagli articoli 33, 34, 35, 37 e 38, è subordinato all'impegno del richiedente di provvedere entro il 31 dicembre 2006 alla realizzazione di spazi per parcheggi nella misura prevista dall' articolo 41-sexies della legge n. 1150 del 1942 e delle opere di urbanizzazione. A tale scopo i richiedenti sono altresì invitati a sottoscrivere e trasmettere al Comune un apposito atto unilaterale d'obbligo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento, a pena di decadenza della domanda.

7. Per gli immobili abusivi destinati ad usi commerciali, il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al versamento del contributo di costruzione e all'osservanza della disciplina delle opere di urbanizzazione stabilita dalla normativa regionale in materia di urbanistica commerciale, di cui alla legge regionale 5 luglio 1999, n. 14 (Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114) e alle deliberazioni del Consiglio regionale n. 1253 del 23 settembre 1999 e n. 1410 del 29 febbraio 2000.

Art. 29

Asseverazione del professionista

1. Ai fini del rilascio del titolo in sanatoria gli interessati trasmettono allo Sportello unico per l'edilizia la dichiarazione di un professionista abilitato competente che asseveri, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale:

a) l'osservanza delle condizioni richieste per la sanabilità delle diverse tipologie di abuso, a norma del presente Titolo;

b) la conformità degli interventi, anche ai fini di quanto disposto dall'articolo 27, comma 6, lettera f), alle disposizioni legislative e alla rispettiva normativa tecnica, vigenti alla data del 31 marzo 2003, in materia:

1) igienico sanitaria, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 34, comma 2, lettere b), c) e d);

2) di sicurezza statica;

3) di prevenzione degli incendi e degli infortuni;

c) nei Comuni classificati sismici, la possibilità di effettuare interventi per l'adeguamento o miglioramento antisismico, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica vigente.

2. Qualora in sede di definizione della domanda di sanatoria o di controlli successivi alla stessa sia accertato che la asseverazione del professionista abilitato di cui al comma 1 contenga dichiarazioni non veritiere, rilevanti ai fini del conseguimento del titolo, trova applicazione quanto disposto dall'articolo 8, comma 3. ⁽²⁾

Art. 30

Parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. Ai fini del rilascio del titolo in sanatoria è acquisito il parere, obbligatorio e non vincolante, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora l'opera sia stata realizzata:

a) su immobili di interesse storico architettonico, vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali;

b) all'interno della zona omogenea A ovvero, nei comuni provvisti dei piani elaborati ai sensi della L.R. n. 20 del 2000, del centro storico o degli insediamenti storici;

c) in aree soggette a vincolo paesaggistico o ambientale, stabilito dalla legge statale o regionale o dalle prescrizioni di piano regolatore, qualora il Comune stesso sia l'amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

2. L'amministrazione comunale può individuare, entro il termine perentorio di trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, le ulteriori tipologie di interventi sulle quali acquisire il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

3. Il parere della Commissione è formulato nei termini stabiliti dal programma speciale previsto dall'articolo 27, comma 7, ovvero entro novanta giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento. Trascorso tale termine, lo Sportello unico per l'edilizia può provvedere sulle domande di sanatoria prescindendo dal parere della Commissione.

Art. 31**Quota integrativa dell'oblazione**

(modificato comma 2 da art. 44 L.R. 29 dicembre 2006 n. 20)

1. L'oblazione da corrispondere ai fini della definizione degli illeciti edilizi, è incrementata di una quota del 10 per cento rispetto alla misura definita dalla Tabella C allegata al decreto-legge n. 269 del 2003.
2. La quota integrativa di cui al comma 1 è versata alla Regione ed è destinata a finanziare il fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione di cui all'articolo 25 e gli interventi e le attività di cui all'articolo 6, comma 2, l).
3. L'attestazione del versamento della quota integrativa è presentata al Comune, a norma dell'articolo 27, comma 3, lettera c).

Capo II**Condizioni e limiti al rilascio del titolo in sanatoria****Art. 32 ⁽²⁾****Interventi non suscettibili di sanatoria**

1. Fermi restando i casi di opere non suscettibili di sanatoria ai sensi dell' articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003, non è ammesso il rilascio del titolo in sanatoria:
 - a) per gli interventi e per le opere per la cui realizzazione siano stati utilizzati contributi pubblici erogati successivamente al 1995 a qualunque titolo dallo Stato, dalla Regione e dagli enti locali;
 - b) per gli interventi realizzati su unità abitative già oggetto di titolo in sanatoria, ai sensi dei Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) o dell' art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), per la regolarizzazione amministrativa di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione nonché interventi di ampliamento o sopraelevazione che abbiano comportato nuove unità immobiliari.

Art. 33**Interventi di nuova costruzione**

1. In tutto il territorio della Regione non è ammesso il rilascio dei titoli in sanatoria per la costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati realizzati in contrasto con la legislazione urbanistica o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003. ⁽²⁾
2. Non è ammesso, altresì, il rilascio del titolo in sanatoria per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di manufatti esistenti e per gli interventi di nuova costruzione di cui alle lettere g.2), g.3), g.4), g.6) e g.7) dell'Allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, realizzati in contrasto con la legislazione urbanistica o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, fatto salvo quanto disposto dai commi seguenti. ⁽²⁾
3. Per gli ampliamenti e sopraelevazioni di manufatti esistenti, che siano conformi alla legislazione urbanistica ma che contrastino con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso: ⁽²⁾
 - a) nei soli casi di aumenti della cubatura entro il limite del 10 per cento per singola unità immobiliare e comunque per incrementi che non superino complessivamente, per l'intero edificio:
 - 1) i 300 metri cubi, per ampliamenti e sopraelevazioni di edifici produttivi, agricoli, direzionali, commerciali, ricettivi e ricreativi;
 - 2) i 600 metri cubi, nei casi di ampliamento e sopraelevazione di più edifici produttivi appartenenti alla medesima azienda e ubicati nello stesso Comune;
 - 3) la metà delle quote massime indicate ai punti precedenti, per ampliamenti e sopraelevazioni di edifici situati all'interno del centro storico nonché nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, come perimetrate nel piano territoriale paesistico regionale ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;
 - b) nei casi di aumenti della cubatura, entro il limite di 100 metri cubi, per ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici residenziali monofamiliari e delle singole unità immobiliari facenti parte di edifici residenziali bifamiliari, fermo restando quanto previsto al punto 3) della precedente lettera a);
 - c) qualora non comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari;
 - d) qualora, nei casi di interventi di sopraelevazione, siano realizzati entro il 31 dicembre 2006 i necessari interventi di adeguamento antisismico, ai sensi della normativa tecnica sismica vigente, e il Comune, ai fini del rilascio del titolo in sanatoria medesimo, certifichi l'idoneità della struttura a sopportare il carico derivante dall'opera abusiva.
4. Qualora gli ampliamenti di cui al comma 3, lettera a), punto 1), riguardino edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, tali immobili sono obbligati a mantenere una destinazione d'uso non abitativa nei venti anni successivi alla data di entrata in vigore della presente legge. ⁽²⁾
5. I limiti dimensionali di cui alle lettere a) e b) del comma 3 non trovano applicazione ai fini del rilascio del titolo in sanatoria per interventi di chiusura di logge e balconi in unità immobiliari residenziali, a condizione che vengano rispettate le norme vigenti in materia igienico sanitaria.

6. Il superamento dei limiti dimensionali stabiliti dalle lettere a) e b) del comma 3 comporta il diniego dei titoli in sanatoria:

- a) per la singola domanda di regolarizzazione, qualora l'intervento abusivo superi i limiti fissati per singole unità immobiliari;
- b) per l'insieme delle domande relative ad un unico edificio, qualora il cumulo degli interventi abusivi superi il limite stabilito per interi edifici.

7. Il rilascio del titolo in sanatoria è comunque escluso per gli ampliamenti e le sopraelevazioni, qualora in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003:

- a) sugli edifici di interesse storico architettonico, vincolati in base alla legge statale o regionale ovvero dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali;
- b) nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e nelle zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;
- c) all'interno delle aree naturali protette statali, regionali, provinciali e comunali, dei siti di interesse comunitario (SIC) e delle zone di protezione speciale (ZPS);
- d) sul demanio regionale, provinciale o comunale;
- e) su ogni altra area sottoposta dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica a vincolo di inedificabilità assoluta, in forza della legislazione vigente ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge n. 167 del 1962;
- f) nelle zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato, perimetrare ai sensi del decreto legge 11 giugno 1998, n. 180 (Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella regione Campania) convertito in legge, con modificazioni, dall' art. 1, L. 3 agosto 1998, n. 267.

8. La sanatoria di tettoie e di manufatti leggeri, nonché delle altre strutture di cui alla lettera g.5) dell'Allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, non conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, è consentita, nell'osservanza dei limiti di cui al comma 3, lettere a) e b), qualora non siano utilizzati come abitazione o ambienti di lavoro che prevedano la permanenza di persone, bensì come depositi, magazzini e simili, ovvero per gli usi ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003.

Art. 34

Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Non è ammesso il rilascio del titolo in sanatoria per gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalla lettera f) dell'Allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, realizzati in contrasto con la legislazione urbanistica o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, fatto salvo quanto disposto dal comma 2. ⁽²⁾

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che siano conformi alla legislazione urbanistica ma che contrastino con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- a) non comportino aumento delle unità immobiliari, fatte salve quelle ottenute attraverso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, in edifici residenziali bifamiliari e monofamiliari; ⁽²⁾
- b) rispettino i parametri minimi dimensionali fissati dall'articolo 2, commi 1 e 2, della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti), qualora le opere comportino il recupero a fini abitativi dei sottotetti;
- c) rispettino i requisiti igienico sanitari fissati per i locali di abitazione dal decreto ministeriale 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) e del limite di 2,40 metri di altezza media interna utile per i locali adibiti ad abitazione;
- d) non destinino ad uso abitativo i locali nei piani totalmente interrati delle costruzioni;
- e) non comportino la destinazione ad altri usi dei locali riservati a parcheggio pertinenziale se non è garantita la quota minima di spazi per parcheggi stabilita dall' articolo 41-sexies della legge n. 1150 del 1942, come sostituito dall' articolo 2, comma 2, 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).

3. Il professionista abilitato, nell'ambito della dichiarazione di cui all'articolo 29, assevera altresì che le opere realizzate rientrano nella nozione di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1.

Art. 35

Opere di restauro scientifico e interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Nei casi di opere di restauro scientifico e di interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti dalle lettere c) e d) dell'Allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, il rilascio del titolo in sanatoria è consentito ove ricorrano le condizioni indicate ai commi seguenti.

2. Qualora le opere di cui al comma 1 interessino immobili comunque vincolati lo Sportello unico per l'edilizia

acquisisce il parere:

a) delle amministrazioni competenti alla tutela dei beni culturali ed ambientali diverse dal Comune, per gli immobili vincolati da leggi statali o regionali;
b) della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per gli immobili vincolati dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

3. Il parere, nei casi previsti dal comma 2, lettera a), è formulato ai sensi dell' articolo 32 della legge n. 47 del 1985; nei casi di cui al comma 2, lettera b), è formulato dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ai sensi dell'articolo 30 della presente legge.

4. Il professionista abilitato, nell'ambito della dichiarazione di cui all'articolo 29, assevera altresì:

a) che le opere realizzate rientrano nella nozione di restauro scientifico o di restauro e risanamento conservativo, di cui al comma 1;
b) che l'immobile interessato dall'intervento non è soggetto a vincolo ovvero quale sia la natura del vincolo stesso.

5. Ai fini del rilascio del titolo in sanatoria trova applicazione l'articolo 34, comma 2.

Art. 36

Interventi di manutenzione straordinaria e opere minori

1. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, come definiti dalla lettera b) dell'Allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, il rilascio del titolo in sanatoria è consentito a condizione che le opere non abbiano interessato elementi strutturali dell'edificio né abbiano comportato aumento delle unità immobiliari.

2. Il professionista abilitato, nell'ambito della dichiarazione prevista dall'articolo 29, assevera altresì l'osservanza delle condizioni di cui al comma 1 e che le opere realizzate rientrano nella nozione di manutenzione straordinaria.

3. Le opere non valutabili in termini di superficie o di volume edilizio, sono sanabili purché conformi alla legislazione urbanistica vigente alla data del 31 marzo 2003.

4. La sanatoria di interventi pertinenziali, non conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, è consentita alle condizioni previste dall'articolo 33, comma 8.

Art. 37

Mutamento di destinazione d'uso e aumento delle superfici utili

1. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere sono sanabili se conformi alla legislazione urbanistica vigente alla data del 31 marzo 2003. È necessaria altresì la conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla medesima data nelle seguenti ipotesi:

a) mutamento da uso produttivo o artigianale a commerciale, per manufatti superiori a 400 mq;
b) mutamento da uso residenziale a direzionale e viceversa, per manufatti superiori a 100 mq;
c) mutamento da uso agricolo non residenziale a produttivo, artigianale o commerciale, per manufatti superiori a 200 mq;
d) mutamento dall'uso alberghiero a residenziale o commerciale, per manufatti superiori a 150 mq.

2. Nel caso in cui l'abuso edilizio consista nell'aumento senza opere delle superfici utili abitabili e riguardi singole unità immobiliari residenziali, il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso, qualora siano rispettati gli standard minimi dimensionali fissati dalla legislazione statale e regionale e dall'articolo 34, comma 2, lettere b), c), d) ed e). Il pagamento degli oneri di urbanizzazione e delle somme dovute a titolo di monetizzazione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è dovuto limitatamente alla quota di superficie utile aggiuntiva.

3. Qualora il mutamento di destinazione d'uso, che comporti aumento del carico urbanistico, sia realizzato attraverso un intervento edilizio, il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato all'osservanza sia di quanto previsto dai commi 1 e 2, sia delle condizioni richieste per la sanatoria dell'intervento edilizio medesimo.

Art. 38

Interventi conformi alla pianificazione urbanistica vigente

1. Per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio ma che siano conformi alla legislazione urbanistica e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso qualora ricorrano le condizioni previste dall'articolo 28.

TITOLO III NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 39

Norma transitoria

(modificato comma 2 da art. 43 L.R. 23 dicembre 2004 n. 27)

1. I procedimenti di cui alle disposizioni del Titolo IV, Parte I, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 già in corso alla data di entrata in vigore della presente legge si concludono secondo le medesime disposizioni statali.

2. Le sanzioni previste dal Titolo I della presente legge si applicano agli illeciti commessi in data successiva all'entrata in vigore della presente legge.

Art. 40

Disapplicazione di norme statali

1. A seguito dell'entrata in vigore della presente legge cessa di avere diretta applicazione nella Regione la disciplina di dettaglio prevista:

- a) dal Titolo IV, Parte I, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, ad eccezione dei commi 2 e 3 dell'articolo 29 e degli articoli 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 e 51;
- b) dall' articolo 5 del decreto legge n. 168 del 2004, convertito con modificazioni, dalla legge n. 191 del 2004.

Art. 41

Abrogazioni

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogati il comma 3 dell'articolo 8, il comma 8 dell'articolo 10 e l' articolo 25 della legge regionale n. 31 del 2002.

Art. 41 bis

Rimborso di somme indebitamente versate

(aggiunto da art. 31 L.R. 27 luglio 2005 n. 14)

1. La Regione provvede al rimborso totale o parziale delle somme versate a titolo di quota integrativa dell'oblazione, di cui all'articolo 31, qualora, acquisite le valutazioni del Comune interessato, sia accertato che il versamento è stato indebitamente eseguito.

2. La Giunta regionale, con proprio atto, definisce i criteri e le modalità di restituzione delle somme di cui al comma 1.

3. Per far fronte agli oneri derivanti dall'attuazione del presente articolo, la Giunta regionale è autorizzata a disporre con proprio atto le necessarie variazioni, di competenza e di cassa, utilizzando i fondi a tale specifico scopo accantonati nell'ambito del fondo speciale di cui al capitolo 86350, afferente alla U.P.B. 1.7.2.2.29100, alla voce specifica dell'elenco n. 2 allegato alla legge regionale di bilancio e all'istituzione di un'apposita U.P.B. e relativo capitolo nonché della dotazione finanziaria, a norma di quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, lettera d) della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 (Ordinamento contabile della Regione Emilia-Romagna, abrogazione delle L.R. 6 luglio 1977, n. 31 e 27 marzo 1972, n. 4).

Art. 42

Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge la Regione fa fronte con l'istituzione di apposite unità previsionali di base o nell'ambito di quelle esistenti e relativi capitoli del bilancio regionale, che verranno dotati della necessaria disponibilità ai sensi di quanto disposto dall' articolo 37 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 (Ordinamento contabile della Regione Emilia-Romagna, abrogazione delle L.R. 6 luglio 1977, n. 31 e 27 marzo 1972, n. 4) e con i proventi della quota integrativa dell'oblazione di cui all'articolo 31 della presente legge.

Art. 43

Entrata in vigore

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 dello Statuto regionale ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Note

1. La Corte Costituzionale, con sentenza n. 49 del 6 febbraio 2006 pubblicata nella G.U. del 15 febbraio 2006, n. 7, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma, sollevata dal Presidente del Consiglio dei ministri con il ricorso n. 114, notificato il 20 dicembre 2004 e depositato in cancelleria il 23 dicembre 2004 in riferimento agli articoli 3 e 117 della Costituzione.

2. La Corte Costituzionale, con sentenza n. 49 del 6 febbraio 2006 pubblicata nella G.U. del 15 febbraio 2006, n. 7, ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale degli artt. 8, comma 3, 29, comma 2, 32, 33 commi 1, 2, 3 e 4, 34, commi 1 e 2 lettera a), sollevate dal Presidente del Consiglio dei ministri con il ricorso n. 114, notificato il 20 dicembre 2004 e depositato in cancelleria il 23 dicembre 2004 in riferimento agli articoli 3, 42, 81, 117, secondo comma, lettere a), e) ed l), 117, terzo comma, e 119 della Costituzione, nonché del "principio di autonomia degli enti locali".