

## **LEGGE REGIONALE 30 luglio 2013, n. 15**

### **SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA**

Testo coordinato con le modifiche apportate da:

L.R. 20 dicembre 2013, n. 28

L.R. 16 luglio 2015, n. 9

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. 3 agosto 2022, n. 11

L.R. 13 aprile 2023, n. 3

L.R. 12 luglio 2023, n. 7

L.R. 28 dicembre 2023, n. 17

L.R. 14 giugno 2024, n. 7

L.R. 31 marzo 2025, n. 2

L.R. 25 luglio 2025, n. 5

L.R. 29 dicembre 2025, n. 11

### INDICE

#### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

Art. 1 - Principi generali

Art. 2 - Semplificazione dell'attività edilizia

Art. 2 bis - Uniformazione della disciplina edilizia

Art. 3 - Gestione telematica dei procedimenti edili

Art. 4 - Sportello unico per l'edilizia

Art. 4 bis - Acquisizione preventiva degli atti di assenso di altre amministrazioni

Art. 5 - Interventi edili per le attività produttive

Art. 6 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

Art. 7 - Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione

Art. 8 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

#### **TITOLO II - TITOLI ABILITATIVI**

Art. 9 - Titoli abilitativi

Art. 10 - Procedure abilitative speciali

Art. 10 bis - Stato legittimo degli immobili

Art. 10 ter - Distanze tra fabbricati negli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione

Art. 11 - Requisiti delle opere edili

Art. 12 - Atti regionali di coordinamento tecnico

Art. 13 - Interventi soggetti a SCIA

Art. 14 - Disciplina della SCIA

Art. 15 - SCIA con inizio dei lavori differito

Art. 16 - Validità della SCIA

Art. 17 - Interventi soggetti a permesso di costruire

Art. 18 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Art. 19 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

Art. 19 bis - Permesso di costruire convenzionato

Art. 20 - Permesso di costruire in deroga

Art. 21 - Valutazione preventiva

Art. 22 - Varianti in corso d'opera

Art. 23 - Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità

Art. 23 bis - Casi particolari di attestazione dei requisiti igienico-sanitari per la destinazione residenziale

Art. 24 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

Art. 25 - Agibilità parziale

Art. 26 - Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità

Art. 27 - Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame

Art. 28 - Mutamento di destinazione d'uso

#### **TITOLO III - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Art. 29 - Contributo di costruzione

Art. 30 - Oneri di urbanizzazione

Art. 31 - Costo di costruzione

Art. 32 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

Art. 33 - Convenzione tipo

*Art. 34 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza*

#### **TITOLO IV - MODIFICHE ALLE LEGGI REGIONALI N. 23 DEL 2004, N. 20 DEL 2000, N. 34 DEL 2002 E N. 9 DEL 1999**

*Art. 35 - Modifiche all'articolo 2 (Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia) della legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 36 - Modifiche all'articolo 4 (Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori) della legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 37 - Modifiche all'articolo 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) della legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 38 - Modifiche all'articolo 12 (Lottizzazione abusiva) legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 39 - Modifiche all'articolo 13 (Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali) della legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 40 - Modifiche all'articolo 14 (Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali) della legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 41 - Inserimento dell'articolo 14 bis nella legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 42 - Modifiche all'articolo 15 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo) della legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 43 - Sostituzione dell'articolo 16 (Altri interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo) della legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 44 - Inserimento dell'articolo 16 bis nella legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 45 - Modifiche all'articolo 17 (Accertamento di conformità) della legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 46 - Inserimento dell'articolo 17 bis nella legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 47 - Modifiche all'articolo 18 (Sanzioni applicabili per la mancata denuncia di inizio attività) della legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 48 - Modifiche all'articolo 21 (Sanzioni pecuniarie) della legge regionale n. 23 del 2004*

*Art. 49 - Modifiche all'articolo 16 (Atti di indirizzo e coordinamento) della legge regionale n. 20 del 2000*

*Art. 50 - Inserimento dell'articolo 18 bis nella legge regionale n. 20 del 2000*

*Art. 51 - Modifiche all'articolo 19 (Carta unica del territorio) della legge regionale n. 20 del 2000*

*Art. 52 - Modifiche all'articolo 16 (Destinazione d'uso delle sedi e dei locali associativi) della legge regionale n. 34 del 2002*

*Art. 53 - Modifiche all'articolo 4 (Ambito di applicazione delle norme sulla procedura di V.I.A.) della legge regionale n. 9 del 1999*

*Art. 54 - Modifiche all'articolo 4 ter (Soglie dimensionali) della legge regionale n. 9 del 1999*

#### **TITOLO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

*Art. 55 - Misure per favorire la ripresa economica*

*Art. 56 - Semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti in materia di governo del territorio*

*Art. 57 - Procedimenti in corso e norme transitorie*

*Art. 58 - Adeguamento del regolamento edilizio comunale*

*Art. 59 - Abrogazioni*

*Art. 60 - Disapplicazione di norme statali*

*Art. 61 - Entrata in vigore*

### **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

#### *Art. 1 Principi generali*

1. La presente legge, in coerenza con le disposizioni contenute nel Titolo V della Costituzionee in attuazione dei principi fondamentali desumibili dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380(Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), regola nel territorio dell'Emilia-Romagna l'attività edilizia, intesa come ogni attività che produce una trasformazione del territorio, attraverso la modifica dello stato dei suoli o dei manufatti edilizi esistenti.

2. Nel disciplinare l'attività edilizia la presente legge persegue in modo prioritario:

- a) l'incolumità e la salute delle persone, con riguardo sia alla sicurezza e salubrità delle opere ultimate, sia alla fase di esecuzione dei lavori;
- b) la tutela del territorio, del paesaggio, dell'ambiente e del patrimonio storico e architettonico, nonché il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
- c) l'applicazione delle normative nazionali e regionali in tema di accessibilità, usabilità e fruibilità e di quelle riguardanti i diritti soggettivi delle persone con disabilità;
- d) il risparmio energetico ed idrico e la riduzione degli impatti delle urbanizzazioni sull'ecosistema;
- e) l'efficacia, la celerità e l'imparzialità dei procedimenti di autorizzazione e di controllo degli interventi edilizi;
- f) l'unicità del procedimento e del titolo abilitativo per la realizzazione e modifica degli impianti produttivi di

beni e servizi e per l'esercizio delle attività produttive, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160(Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell' articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133);

g) la gestione telematica dei procedimenti abilitativi e delle inerenti comunicazioni tra cittadino, imprese e amministrazioni pubbliche.

3. La presente legge riconosce e valorizza la funzione di certificazione e di accertamento di conformità svolta nell'interesse generale dai professioni abilitati nello svolgimento degli incarichi di progettista, direttore dei lavori e collaudatore delle opere edilizie.

4. L'attività edilizia è esercitata nel rispetto:

- a) dei diritti pubblici e privati;
- b) delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali;
- c) delle ulteriori normative di settore, dell'ordinamento regionale, statale ed europeo aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

5. Sono fatte salve le procedure e le modalità di verifica in materia di sicurezza e di salute da attuarsi nei cantieri, secondo la normativa nazionale e regionale vigente.

#### *Art. 2*

#### *Semplificazione dell'attività edilizia*

(sostituite lett. a), i) e l) e abrogata lett. h) da art. 1 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

1. La presente legge persegue la semplificazione dell'attività edilizia e l'uniformità di interpretazione e applicazione della disciplina edilizia nell'ambito del sistema regionale delle autonomie locali, attraverso:

- a) il rafforzamento della funzione dello Sportello unico per l'edilizia (SUE) quale unico interlocutore tra i cittadini e la pubblica amministrazione nella materia edilizia, compresa la competenza a trasmettere le comunicazioni di inizio dei lavori asseverate (CILA) e le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) che contengono altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche alle altre amministrazioni interessate dall'intervento edilizio, ai fini dello svolgimento del controllo di loro spettanza, nonché la competenza a convocare la conferenza dei servizi per acquisire dalle altre amministrazioni e organismi competenti, ogni atto di assenso, comunque denominato, necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio;
- b) la specificazione della funzione consultiva della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio;
- c) la riduzione del numero dei titoli abilitativi edili, prevedendo la sostituzione della Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alla Denuncia di inizio attività (DIA), anche nel caso di interventi assoggettabili a titolo alternativo al permesso di costruire;
- d) l'estensione dei casi di attività edilizia libera che possono essere attuati senza la presentazione allo Sportello unico di alcuna documentazione edilizia;
- e) l'ampliamento della possibilità di ricorrere alla proroga del termine per l'inizio e la ultimazione dei lavori;
- f) il potenziamento della funzione della Regione di coordinamento tecnico e di supporto agli operatori, per assicurare: la standardizzazione delle pratiche edilizie in tutto il territorio regionale, attraverso la modulistica unificata e l'individuazione della documentazione essenziale da presentare a corredo dei diversi titoli edili e degli atti del relativo procedimento; la parificazione della somma forfettaria per spese istruttorie dovuta in caso di rilascio della valutazione preventiva; modalità comuni per la definizione del campione delle pratiche da assoggettare a controllo di merito a fine lavori;
- g) la distinzione tra documentazione essenziale che deve essere necessariamente presentata a corredo della domanda di permesso di costruire e della SCIA, da quella che il soggetto può presentare prima dell'inizio lavori, e quella che può riservarsi di presentare alla fine dei lavori;
- h) abrogata.
- i) la previsione dell'immediata utilizzabilità degli immobili di cui sia stata presentata la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, con la possibilità di presentare la segnalazione di agibilità parziale, per singole unità immobiliari o per porzioni dell'edificio;
- l) la razionalizzazione dei controlli dell'attività edilizia, da operarsi in fase di verifica dell'esistenza dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio e in fase di verifica della conformità edilizia e agibilità delle opere realizzate.

#### *Art. 2 bis*

#### *Uniformazione della disciplina edilizia*

(aggiunto da art. 2 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

1. La presente legge persegue altresì l'obiettivo di uniformare su tutto il territorio regionale la disciplina dell'attività edilizia, recependo la disciplina statale in materia e dando attuazione agli accordi e alle intese tra Stato, Regioni e Autonomie locali aventi la medesima finalità, costituenti livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. In particolare, l'uniformazione della disciplina edilizia è assicurata attraverso l'obbligo:

- a) dell'adozione da parte dei Comuni di regolamenti comunali che riunifichino in un unico provvedimento le disposizioni regolamentari in campo edilizio di loro competenza, nell'osservanza di quanto previsto dall'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sancita il 20 ottobre 2016 in attuazione dell' articolo 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;

b) dell'utilizzo negli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica e negli atti normativi di governo del territorio delle definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi stabiliti con apposito atto di coordinamento tecnico, di cui all'articolo 12 della presente legge, in conformità all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni di cui al comma 1, lettera a);

c) della presentazione delle istanze edilizie unicamente attraverso l'utilizzo della modulistica edilizia unificata, predisposta dalla Regione con atto di coordinamento tecnico, in conformità agli accordi tra il Governo, le Regioni e gli enti locali, sanciti in attuazione dell' articolo 24, comma 3, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90(Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari), convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 114;

d) della qualificazione delle opere edilizie e della individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono, in conformità al glossario unico approvato ai sensi dell' articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222(Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell' art. 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124).

2. La Regione recepisce gli ulteriori atti e accordi diretti ad ampliare gli ambiti di uniformazione della disciplina edilizia, attraverso l'adozione e l'aggiornamento di atti di coordinamento tecnico, ai sensi dell'articolo 12.

### Art. 3

#### Gestione telematica dei procedimenti edilizi

(aggiunto comma 1 bis da art. 3 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito aggiunto periodo a comma 1 bis e aggiunto comma 1 ter da art. 2 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. La Regione promuove la realizzazione di un sistema integrato per la dematerializzazione e la gestione telematica dei procedimenti edilizi e catastali, nell'ambito delle attività della Community Network dell'Emilia-Romagna, di cui all' articolo 6 della legge regionale 24 maggio 2004, n. 11(Sviluppo regionale della società dell'informazione), con l'interconnessione delle amministrazioni pubbliche e degli operatori privati coinvolti, in coordinamento con gli omologhi programmi di semplificazione dei procedimenti e standardizzazione della modulistica, previsti dalla normativa statale, istituendo una banca dati unica regionale mantenuta costantemente aggiornata dalla Regione.

1 bis. La Giunta regionale mette a disposizione dei Comuni il sistema di cui al comma 1, e stabilisce con apposito provvedimento la data a partire dalla quale le istanze edilizie devono essere presentate unicamente in via telematica, attraverso l'utilizzo del medesimo sistema. A tale scopo la Giunta regionale fornisce alle amministrazioni comunali il supporto tecnico necessario e promuove la formazione e l'aggiornamento professionale degli operatori. I Comuni possono avvalersi di analoghe piattaforme telematiche già operative, aventi caratteristiche tecniche equivalenti a quella regionale.

1 ter. Il sistema di cui al comma 1 consente di procedere automaticamente:

- a) alla verifica di completezza delle pratiche edilizie presentate;
- b) al rilascio della ricevuta dell'avvenuta presentazione delle istanze edilizie di cui all'articolo 4, comma 4 bis;
- c) alla indizione della conferenza di servizi semplificata in ogni caso in cui occorra acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire o per l'inizio dell'attività edilizia subordinata a SCIA o a CILA;
- d) alla trasmissione della SCIA unica di cui all'articolo 14, comma 2 bis, alle amministrazioni interessate, affinché possano svolgere i controlli delle altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche necessarie per l'inizio dei lavori;
- e) alla certificazione in tutti i casi dell'avvenuta formazione del permesso di costruire per silenzio assenso e della decorrenza del termine perentorio per il controllo delle CILA e delle SCIA presentate.

### Art. 4

#### Sportello unico per l'edilizia

(modificati comma 4, 6, lett. a) e 8, aggiunti commi 4 bis, 5 bis e 5 ter e sostituito comma 5 da art. 4 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito modificato comma 4 e sostituito comma 5 da art. 3 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, poi modificato comma 5 da art. 14 L.R. 20 maggio 2021, n. 5)

1. I Comuni, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti territoriali ottimali di cui all' articolo 6 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 21(Misure per assicurare il governo territoriale delle funzioni amministrative secondo i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza), esercitano le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia, e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, assicurando la conformità degli interventi alle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali ed alle ulteriori disposizioni operanti, ed il rispetto dei diritti inerenti i beni e gli usi pubblici.

2. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono attribuite ad un'unica struttura, denominata "Sportello unico per l'edilizia" (Sportello unico), costituita dal Comune o da più Comuni associati.

3. I Comuni singoli e le forme associative a cui siano conferite le funzioni in materia edilizia, possono istituire un'unica struttura che svolge le competenze dello Sportello unico per l'edilizia e le competenze dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP).

4. Lo Sportello unico costituisce, per gli interventi di edilizia residenziale, l'unico punto di accesso per il privato

interessato, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti *le CILA, le SCIA, i permessi di costruire* e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello unico; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della CILA o della SCIA, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo Sportello unico le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

**4 bis.** *Dell'avvenuta presentazione allo Sportello unico di una CILA, SCIA, di una domanda di permesso di costruire, di una segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità e di ogni altra istanza segnalazione o comunicazione prevista dalla presente legge, lo Sportello unico rilascia immediatamente, anche in via telematica, una ricevuta che attesta l'avvenuta presentazione e indica i termini entro i quali l'amministrazione è tenuta, ove previsto, a rispondere ovvero entro i quali il silenzio dell'amministrazione equivale ad accoglimento dell'istanza. La data di protocollazione degli atti citati non può comunque essere diversa da quella di effettiva presentazione. I termini entro i quali l'amministrazione è tenuta a rispondere o a svolgere i controlli di competenza e quelli previsti per il formarsi del silenzio assenso decorrono comunque dalla data di ricevimento da parte dello Sportello unico anche in caso di mancato rilascio della ricevuta o di tardiva protocollazione.*

**5.** *In ogni caso in cui occorra acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire o per l'inizio dell'attività edilizia subordinata a SCIA o a CILA, lo Sportello unico indice, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi, una conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quattuor 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241(Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi). Nel caso in cui la conferenza di servizi sia convocata per acquisire la sola autorizzazione di cui all' articolo 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42(Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), il termine entro il quale l'amministrazione preposta alla tutela del vincolo deve rendere le proprie determinazioni è di 120 giorni, decorsi inutilmente i quali si applica esclusivamente l'articolo 22, comma 4, dello stesso decreto legislativo n. 42 del 2004, in luogo degli articoli 14 bis, comma 4, e 14 ter, comma 7, secondo periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Qualora la conferenza di servizi sia convocata per acquisire il solo atto di assenso di un'amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistica-territoriale, dei beni culturali e della salute dei cittadini, ove la stessa esprima il proprio dissenso non trovano applicazione le forme di superamento del dissenso di cui all' articolo 14 quinquies della legge n. 241 del 1990e lo Sportello unico adotta la determinazione conclusiva negativa della conferenza. Entro i termini di svolgimento della conferenza di servizi lo Sportello unico acquisisce altresì le delibere degli organi collegiali, nonché ogni altro atto di competenza dell'amministrazione comunale richiesti per la realizzazione dell'intervento. Lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, anche prima della presentazione della SCIA e della CILA e della domanda per il rilascio del permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'articolo 4 bis.*

**5 bis.** *Se per l'attività edilizia soggetta a CILA o a SCIA sono necessarie altre SCIA o altre comunicazioni, l'interessato presenta un'unica CILA o un'unica SCIA e lo Sportello unico trasmette alle altre amministrazioni interessate la CILA o la SCIA al fine di consentire, per quanto di competenza, il controllo sulla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'attività.*

**5 ter.** *Lo Sportello unico svolge tutti i compiti di controllo del progetto e dell'opera realizzata secondo quanto stabilito dalla presente legge. A tal fine il responsabile del procedimento può avvalersi di incaricati esterni all'ente, per lo svolgimento di attività preparatorie di verifica o accertamento tecnico. Il Comune può conferire tale incarico a tecnici che non svolgono l'attività professionale nello stesso e nei Comuni contermini, utilizzando le risorse di cui all'articolo 29, comma 5.*

**6.** Sono fatte comunque salve:

a) la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia, ...;

b) le funzioni di polizia edilizia attribuite dall'ordinamento alle strutture di polizia municipale.

**7.** I Comuni, attraverso lo Sportello unico, forniscono una adeguata e continua informazione ai cittadini sulla disciplina dell'attività edilizia vigente, provvedendo anche alla pubblicazione sul sito informatico istituzionale degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, delle relative varianti e altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

**8.** ...lo Sportello unico e le amministrazioni, competenti al rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso comunque denominati necessari ai fini della realizzazione dell'intervento, sono tenuti ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

#### Art. 4 bis

#### *Acquisizione preventiva degli atti di assenso di altre amministrazioni*

(aggiunto da art. 5 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito modificato comma 1 e sostituito comma 4 da art. 4 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, poi modificato comma 4 da art. 15 L.R. 20 maggio 2021, n. 5)

1. Prima della presentazione della CILA, della SCIA o della domanda per il rilascio del permesso di costruire i privati interessati possono richiedere allo Sportello unico di acquisire, attraverso l'indizione di una conferenza di servizi, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

2. L'istanza del privato interessato deve essere corredata della documentazione essenziale individuata dalla modulistica edilizia unificata, ed in particolare:

- a) degli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare;
- b) della dichiarazione asseverata dal progettista nonché delle SCIA, comunicazioni, attestazioni e asseverazioni necessarie per l'inizio dei lavori;
- c) della documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il rilascio delle autorizzazioni e degli altri di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento.

3. L'incompletezza della documentazione essenziale, di cui al comma 2, determina l'improcedibilità della istanza che viene comunicata all'interessato entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della istanza stessa.

4. La conferenza di servizi è indetta dallo sportello unico entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dalla presentazione dell'istanza e si svolge in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater 14 quinques della legge n. 241 del 1990. Trova applicazione quanto previsto dall'articolo 4, comma 5, secondo e terzo periodo, della presente legge. Nell'ambito della conferenza di servizi, lo Sportello unico accerta altresì la conformità dell'intervento proposto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, e, a tale scopo, invita a partecipare alla conferenza di servizi anche le amministrazioni competenti, secondo la normativa di settore, ad effettuare il controllo della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'intervento edilizio. Nel corso dello svolgimento della conferenza di servizi lo Sportello unico acquisisce altresì le delibere degli organi collegiali, nonché ogni altro atto di competenza dell'amministrazione comunale richiesti per la realizzazione dell'intervento.

5. Lo Sportello unico comunica ai privati interessati la determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi, con l'invito a presentare, a pena di decadenza, entro un congruo termine comunque non superiore a sessanta giorni, la CILA, la SCIA o la domanda di rilascio del permesso di costruire, corredata unicamente:

- a) dell'asseverazione del professionista abilitato circa la conformità dell'intervento alla determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi;
- b) degli elaborati progettuali dell'intervento edilizio da realizzare, con le eventuali modifiche necessarie per conformare l'intervento alle condizioni e prescrizioni indicate nella determinazione conclusiva della conferenza di servizi.

6. Lo Sportello unico, nei venti giorni successivi alla presentazione della CILA, della SCIA o della domanda di rilascio del permesso di costruire, provvede al controllo unicamente della rispondenza del progetto presentato alla determinazione conclusiva positiva della conferenza di servizi e, nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire, al conseguente rilascio del medesimo titolo abilitativo. Decoro inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. Su istanza dell'interessato, lo Sportello unico rilascia una attestazione circa l'avvenuta formazione del titolo abilitativo per decorrenza del termine.

7. Trascorso il termine perentorio di cui al comma 6, rimane salva la possibilità per il Comune di assumere, in presenza delle condizioni previste dall' articolo 21-nones della legge n. 241 del 1990:

- a) nel caso di CILA o di SCIA, i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi;
- b) nel caso di permesso di costruire, l'annullamento in autotutela dello stesso, anche formatosi in modo tacito.

#### Art. 5

#### Interventi edilizi per le attività produttive

(modificato comma 5 da art. 6 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, sono attribuiti al SUAP.

2. Nel caso di impianti produttivi di beni e servizi, il SUAP è il punto unico di accesso, le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello unico e gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento di rilascio del permesso di costruire, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati, e sono tenuti a trasmettere immediatamente al SUAP le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

3. Il procedimento di competenza SUAP, disciplinato dall' articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010 trova applicazione per gli interventi attinenti all'attività edilizia libera soggetti a comunicazione e per quelli soggetti a SCIA, che riguardano la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e

servizi. Nel caso in cui per l'intervento edilizio siano necessari autorizzazioni ed atti di assenso, comunque denominati, di cui all'articolo 9, comma 5, lettere a), b), c) e d), della presente legge, gli interessati richiedono preventivamente al SUAP di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

4. Ai fini del rilascio, ai sensi articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, del titolo unico per la realizzazione e la modifica degli impianti produttivi di beni e servizi, comprensivo del permesso di costruire, il SUAP acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari.

5. Nell'ambito dei procedimenti di cui ai commi 3 e 4, qualora non sia stata costituita la struttura unica di cui all'articolo 4, comma 3, lo Sportello unico per l'edilizia svolge esclusivamente le funzioni di verifica della conformità alla disciplina dell'attività edilizia. Per tali interventi edilizi, lo Sportello unico per l'edilizia *riceve la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità e provvede all'esercizio dei compiti di vigilanza e controllo dell'attività edilizia*, secondo le disposizioni di cui alla presente legge e alla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività 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).

#### *Art. 6*

#### *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio*

(modificati comma 2 lett. a), b) e c) e comma 3 da art. 7 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito aggiunti commi 2 bis e 2 ter da art. 5 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. I Comuni istituiscono, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti ottimali di cui all' articolo 6 della legge regionale n. 21 del 2012, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l'emissione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

2. La Commissione si esprime:

- a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici , *ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all' articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42(Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) ;*
- b) sugli interventi edilizi sottoposti a CILA,SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42(Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
- c) sull'approvazione degli strumenti urbanistici, qualora l'acquisizione del parere sia prevista dal *regolamento edilizio*.

2 bis. Il parere della Commissione è rilasciato:

- a) *in caso di interventi soggetti a CILA o a SCIA, entro il termine di venticinque giorni dalla data di efficacia delle stesse;*
- b) *in caso di interventi soggetti a permesso di costruire, entro cinquanta giorni dalla data di presentazione della domanda di rilascio;*
- c) *in caso di convocazione della conferenza di servizi, entro il termine previsto dall' art. 14-bis, comma 2, lettera c), della legge n. 241 del 1990.*

2 ter. Scaduti i termini di cui al comma 2 bis si prescinde dal parere della Commissione. I pareri rilasciati dopo la scadenza sono inefficaci, ai sensi dell' articolo 2, comma 8-bis, della legge n. 241 del 1990.

3. Il Consiglio comunale, con il *regolamento edilizio*, definisce la composizione e le modalità di nomina della Commissione, nell'osservanza dei seguenti principi:

- a) la Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico, con componenti solo esterni all'amministrazione comunale, i quali presentano una elevata competenza, specializzazione ed esperienza nelle materie richiamate al comma 1;
- b) pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale;
- c) la Commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emissione dei pareri;
- d) il professionista incaricato può motivatamente chiedere di poter illustrare alla Commissione il progetto prima della sua valutazione.

4. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'articolo 27.

#### *Art. 7*

#### *Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione*

(già sostituiti commi 6 e 7 da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28, poi aggiunto comma 2 bis. da art. 33 L.R. 16 luglio 2015, n. 9, poi aggiunti lett. a bis) comma 1, lett. c bis), c ter), c quater), c quinques), c sexies), c

septies) e c octies) comma 4, comma 5 bis, modificati comma 2, comma 5 lett. a) e b), e sostituiti lett. a) comma 4, comma 6 e comma 7 da art. 8 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, poi sostituito articolo da art. 6 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, poi modificati commi 7, 8, 9 e 10, soppresso comma 11 e aggiunto comma 11 bis da art.

15 L.R. 20 maggio 2021, n. 5, poi aggiunta lett. c bis) comma 1, da art. 4 L.R. 12 luglio 2023, n. 7, infine aggiunta lett. p bis) da art. 6 L.R. 28 dicembre 2023, n. 17, successivamente modificato comma 1 lett. c bis) ed inserita lett. c ter) da art. 1 L.R. 25 luglio 2025, n. 5)

1. *Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio:*

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kilowatt (kW);
- c) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla parte seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 Agosto 1967, n. 765);
- c bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configuri spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;
- c ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;
- d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato nonché i carriaggi e le opere temporanee per le analisi geologiche e geotecniche richieste per l'edificazione nel territorio urbanizzato;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- g) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;
- h) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- i) le opere esterne per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive;
- l) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine, che sono soggette a SCIA;
- m) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- n) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli

*insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale;*

o) le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all' articolo 17 del decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128(Riordino della disciplina relativa all'installazione e all'esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all'esercizio dell'attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell' articolo 1, comma 52, della legge 23 agosto 2004, n. 239);

p) i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.

p bis) le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di cinquanta metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato, realizzabili anche mediante un unico bacino.

2. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1, lettera g), è preceduta dalla comunicazione allo Sportello unico delle date di avvio lavori e di rimozione del manufatto, con l'eccezione delle opere insistenti su suolo pubblico comunale il cui periodo di permanenza è regolato dalla concessione temporanea di suolo pubblico.

3. La realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettera n), è preceduta dalla presentazione della comunicazione disciplinata dall' articolo 7 bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28(Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).

4. Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera p), è comunicato alla struttura comunale competente in materia urbanistica, ai fini dell'applicazione del vincolo di cui all'articolo A-21, comma 3, lettera a), dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

5. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono eseguiti previa CILA:

a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non modifichino i prospetti;

b) le opere di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;

c) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;

d) le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico;

e) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;

f) le recinzioni e muri di cinta e le cancellate;

g) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;

h) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione;

i) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato;

l) le serre stabilmente infisse al suolo, tra cui quelle in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

m) ogni altro intervento edilizio non riconducibile agli elenchi di cui al comma 1 del presente articolo e agli articoli 10, 13 e 17.

6. Per gli interventi di cui al comma 5, la CILA, da presentare utilizzando la modulistica edilizia unificata, riporta i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio. La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte al comma 5, il rispetto delle prescrizioni e delle normative di cui all'alinea del comma 1. Al momento della presentazione della CILA è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta, che attesta l'avvenuta presentazione della pratica e della documentazione allegata e che indica, ai sensi di quanto disposto dall' articolo 18 bis della legge n. 241 del 1990, il termine entro il quale l'amministrazione è abilitata ad assumere gli atti di cui al comma 8, primo periodo.

7. Fuori dai casi di cui al comma 12, entro il termine ... di cinque giorni lavorativi successivi alla presentazione della CILA, lo Sportello unico controlla la completezza della documentazione e, in caso di esito negativo della verifica, comunica in via telematica all'interessato e al progettista l'inefficacia della CILA.

8. Entro il termine ... dei trenta giorni successivi, lo Sportello unico verifica, per un campione non inferiore al 10 per cento delle pratiche presentate, la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti urbanistici per l'esecuzione degli interventi e può assumere i provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 dell'articolo 14. ...

9. Qualora la realizzazione degli interventi soggetti a CILA è subordinata all'acquisizione anche di un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, l'interessato, unitamente alla CILA, presenta la necessaria documentazione. Lo Sportello unico, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dal ricevimento, indice la conferma di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14

*bis, 14 ter, 14 quater 14 quinques, della legge n. 241 del 1990, e l'inizio dei lavori è subordinato alla conclusione positiva della stessa conferenza di servizi. Trova applicazione quanto previsto dall'articolo 4, comma 5, secondo e terzo periodo, della presente legge.*

*10. ... lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini ordinari per l'effettuazione dei controlli, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase, di provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi dello stesso, nonché di richiesta di conformazione del progetto inevasa; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.*

**11. abrogato.**

*11 bis. Restano fermi i poteri di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia dello Sportello unico per assicurare la rispondenza delle opere realizzate alle norme di legge e regolamentari, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nella CILA, anche attraverso la demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi secondo la normativa vigente.*

*12. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, secondo quanto previsto dall'articolo 4 bis.*

*13. L'esecuzione delle opere di cui al comma 5 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. Per i medesimi interventi non è richiesta la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità di cui all'articolo 23. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 6, secondo periodo, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera.*

#### *Art. 8*

#### *Attività edilizia in aree parzialmente pianificate* (sostituito articolo da art. 75 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24)

*1. Per i Comuni provvisti di Piano urbanistico generale (PUG), negli ambiti del territorio assoggettati ad accordo operativo o a piano attuativo di iniziativa pubblica, come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione dei medesimi strumenti e a seguito della scadenza della loro efficacia sono consentiti l'attività edilizia libera, di cui all'articolo 7, comma 1, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:*

- a) alla manutenzione straordinaria;*
- b) al restauro e risanamento conservativo;*
- c) alla ristrutturazione edilizia, nei casi e nei limiti previsti dal PUG;*
- d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PUG.*

*2. Fino all'approvazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio, i medesimi interventi previsti al comma 1 sono consentiti per i Comuni provvisti di Piano strutturale comunale (PSC), negli ambiti del territorio assoggettati a Piano operativo comunale (POC), fino all'approvazione del medesimo strumento e a seguito della scadenza del termine di efficacia dello stesso, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.*

*3. I medesimi interventi edilizi previsti al comma 1 sono consentiti nei Comuni ancora provvisti di Piano regolatore generale (PRG) e fino all'approvazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio, per le aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG.*

*4. Sono comunque fatti salvi i limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal PUG, ovvero, in via transitoria, dal RUE o dal regolamento edilizio comunale.*

## **TITOLO II** **TITOLI ABILITATIVI**

#### *Art. 9*

#### *Titoli abilitativi*

(abrogato comma 4 e sostituito comma 6 da art. 9 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

*1. Fuori dai casi di cui all'articolo 7, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione. Le definizioni degli interventi edilizi sono contenute nell'Allegato costituente parte integrante della presente legge.*

*2. I titoli abilitativi sono la SCIA e il permesso di costruire. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali e non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.*

*3. I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:*

- a) dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;*

- b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;
- c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'articolo 11;
- d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.

*4. abrogato.*

5. Nei casi in cui per la formazione del titolo abilitativo o per l'inizio dei lavori la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati e adottati e dai regolamenti edili, da produrre a corredo del titolo, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. Il presente comma non trova applicazione relativamente:

- a) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;
- b) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco;
- c) agli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche, di cui alla legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19(Norme per la riduzione del rischio sismico);
- d) agli atti imposti dalla normativa comunitaria.

6. *L'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa nei casi di cui all' articolo 90, comma 10, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81(Attuazione dell' articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) e nei casi di cui all' articolo 32, comma 1, della legge regionale 28 ottobre 2016, n. 18(Testo unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell'economia responsabile).*

*Art. 10*

*Procedure abilitative speciali*

(modificato comma 1 lett. a) e sostituito comma 2 da art. 10 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

1. Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'articolo 9:

- a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell' articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267(Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) ..., a condizione che l'amministrazione comunale accerti che sussistono tutti i requisiti e presupposti previsti dalla disciplina vigente per il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo richiesto;
- b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- c) le opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale, a condizione che la validazione del progetto, di cui all' articolo 112 del decreto legislativo del 12 aprile 2006, n. 163(Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), contenga il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge.

2. *Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettere a), b) e c) non è richiesta la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, di cui agli articoli 23, 25 e 26. La medesima segnalazione è presentata per le opere private approvate con l'accordo di programma di cui al comma 1, lettera a).*

3. La Regione, con atto di indirizzo di cui all'articolo 12, può individuare le informazioni circa gli elementi essenziali delle opere pubbliche di cui al comma 1 da comunicare all'amministrazione comunale, al fine di assicurare la conoscenza delle realizzazioni e delle trasformazioni del patrimonio pubblico.

4. Sono fatte salve la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), di cui all' articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28(Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE), e la comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile, nonché ogni altra procedura autorizzativa speciale prevista dalle discipline settoriali che consente la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

*Art. 10 bis.*

*Stato legittimo degli immobili*

(prima aggiunto da art. 7 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, poi modificati commi 5 e 7 da art. 17 L.R. 20 maggio 2021, n. 5, infine modificati commi 3 e 4 ed inserito comma 7 bis da art. 2 L.R. 25 luglio 2025, n. 5)

1. *Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edili in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all' articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell' articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.*

2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.

3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, a condizione che la documentazione presentata ai fini del rilascio o della presentazione del medesimo titolo abbia incluso copia dei titoli abilitativi pregressi o ne siano stati indicati gli estremi, anche attraverso l'utilizzo della modulistica regionale unificata.

4. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui non sia disponibile copia del titolo abilitativo e, tuttavia, sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio dello stesso, anche quando non se ne conoscono gli estremi.

5. Secondo quanto previsto dall' articolo 11, comma 6, della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24(Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile. La presente disposizione non trova applicazione nel caso di immobili soggetti al decreto legislativo n. 42 del 2004e in ogni caso qualora l'edificio sia interessato da interventi edilizi realizzati in assenza del titolo abilitativo richiesto, in totale difformità dallo stesso ovvero con variazioni essenziali, di cui agli articoli 13e 14 della legge regionale n. 23 del 2004.

6. Allo scopo di accelerare e semplificare la presentazione dei titoli abilitativi riguardanti gli interventi che beneficiano degli incentivi di cui all' articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34(Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili iniziati prima del 1° settembre 1967 e i relativi accertamenti dello Sportello unico, sono riferiti esclusivamente alle parti degli edifici interessate dai medesimi interventi, rimanendo impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità delle restanti parti dei medesimi edifici.

7. La Regione fornisce, compatibilmente con i propri stanziamenti di bilancio, ai Comuni e alle loro Unioni, a richiesta, solo ove debitamente motivata, supporto tecnico progettuale e amministrativo per accelerare lo svolgimento dei procedimenti connessi agli interventi che beneficiano degli incentivi di cui all' art. 119 del decreto legge n. 34/2020 convertito con legge n. 77/2020. Ai fini del presente comma la Regione può prevedere misure specifiche di sostegno ai Comuni e alle loro Unioni per permettere agli enti di fare ricorso alle forme di lavoro flessibile di cui all' art. 36 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche) ovvero a forme di collaborazione esterna di cui all'art. 7, commi 6 e seguenti del decreto legislativo n. 165/2001.

7 bis. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del Codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

#### Art. 10 ter.

*Distanze tra fabbricati negli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione  
(aggiunto da art. 8 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)*

1. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, sia esso qualificato come nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire, o come ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Per distanze legittimamente preesistenti si intendono le distanze dai confini e dai fabbricati stabiliti dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 10 bis.

2. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dal piano urbanistico per gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

3. Nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, individuati dalla pianificazione territoriale e urbanistica, gli interventi di demolizione e ricostruzione che presentano le caratteristiche di cui ai commi 1 e 2 possono essere realizzati direttamente previo rilascio o presentazione di titolo abilitativo edilizio qualora il PUG abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera b), e articolo 32, comma 8, della legge regionale n. 24 del 2017. In carenza di tali previsioni del PUG, i medesimi interventi sono consentiti esclusivamente nell'ambito

*degli accordi operativi, dei piani attuativi di iniziativa pubblica e degli altri piani attuativi, atti negoziali e procedimenti speciali, comunque denominati, che ne stabiliscano la disciplina urbanistica ed edilizia di dettaglio. Sono comunque fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica nonché quelle della pianificazione urbanistica vigente fino alla data di entrata in vigore del PUG, che consentano di realizzare interventi di demolizione e ricostruzione direttamente con il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo edilizio.*

#### Art. 11

##### *Requisiti delle opere edilizie*

(sostituito comma 2 e abrogato comma 3 da art. 11 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito aggiunto comma 2 bis da art. 9 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.
2. *Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le misure di incentivazione contenute nei provvedimenti regionali e nazionali in attuazione delle direttive europee in materia di efficienza energetica.*
- 2 bis. *Ai sensi dell' articolo 10, comma 2, del decreto legge n. 76 del 16 luglio 2020(Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale), convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020 n. 120, nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all' articolo 20, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nel territorio urbanizzato come definito, in base alla normativa regionale, nei piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.*
3. abrogato.

#### Art. 12

##### *Atti regionali di coordinamento tecnico*

(prima sostituito comma 2 da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28, poi modificato da art. 12 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

1. Al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti, Regione ed enti locali in sede di Consiglio delle Autonomie locali definiscono il contenuto di atti di coordinamento tecnico ai fini della loro approvazione da parte della Giunta regionale.
2. *Entro centottanta giorni dall'approvazione, i contenuti degli atti di cui al comma 1 sono recepiti da ciascun Comune con deliberazione del Consiglio e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili. Decorso inutilmente tale termine, salvo diversa previsione, gli atti di cui al presente articolo trovano diretta applicazione, prevalendo sulle previsioni con essi incompatibili, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali, prima della scadenza del medesimo termine, sia stato presentato il relativo titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio.*
3. Per i Comuni che esercitano in forma associata, negli ambiti territoriali di cui all' articolo 6 della legge regionale n. 21 del 2012, le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia, il recepimento di cui al comma 2 costituisce criterio di preferenza per la corresponsione degli incentivi previsti dal programma di riordino territoriale ai sensi dell' articolo 22 della legge regionale n. 21 del 2012.
4. Gli atti di coordinamento tecnico definiscono, tra l'altro:
  - a) il modello unico regionale della richiesta di permesso, della SCIA, e di ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;
  - b) l'elenco della documentazione da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA, alla comunicazione di fine dei lavori e ad ogni altro atto disciplinato dalla presente legge;
  - c) l'elenco dei progetti particolarmente complessi che comportano il raddoppio dei tempi istruttori, ai sensi dell'articolo 18, comma 9;
  - d) i criteri generali per la determinazione della somma forfettaria dovuta per il rilascio della valutazione preventiva di cui all'articolo 21;
  - e) le modalità di definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo dopo la fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 23;
  - f) i requisiti edilizi igienico sanitari degli insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute;
  - g) la classificazione uniforme delle destinazioni d'uso utilizzabili dagli strumenti urbanistici comunali;
  - h) i criteri per l'applicazione omogenea della classificazione degli interventi edilizi.

5. In particolare, l'atto di coordinamento tecnico inerente l'elenco dei documenti da allegare alla richiesta di permesso e alla SCIA deve prevedere:

- a) gli elaborati costitutivi del progetto, tra cui, in caso di interventi sull'esistente, quelli rappresentativi dello stato di fatto e dello stato legittimo degli immobili oggetto dell'intervento;
- b) i contenuti della dichiarazione con la quale il professionista abilitato assevera analiticamente che l'intervento rientra in una delle fattispecie soggette al titolo abilitativo presentato e che l'intervento è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;
- c) la distinzione tra la documentazione essenziale, obbligatoria per la presentazione dell'istanza di permesso e della SCIA, quella richiesta per l'inizio dei lavori e quella che il progettista può riservarsi di presentare a fine lavori.

#### *Art. 13*

##### *Interventi soggetti a SCIA*

(modificati alinea, lett. a) e lett. c) comma 1, aggiunta lett. e bis) e abrogate lett. i), l), n), o), p) da art. 13 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito sostituite lett. a) e c) comma 1, aggiunto comma 1 bis e modificato comma 4 da art. 10 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, poi modificato comma 1 da art. 18 L.R. 20 maggio 2021, n. 5e comma 1 bis da art. 6 L.R. 3 agosto 2022, n.11)

1. Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA ...:

- a) *gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o modifichino i prospetti;*
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive come definite all'articolo 7, comma 1, lettera b), qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004o gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e comportino modifica della sagoma e degli altri parametri dell'edificio oggetto dell'intervento;
- c) *gli interventi di restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;*
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f) dell'Allegato, compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11(Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti);
- e) il mutamento di destinazione d'uso senza opere che comporta aumento del carico urbanistico;
- e bis) *le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione, ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato, che non presentano i requisiti di cui all'articolo 7, comma 5, lettera e);*
- f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- g) le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 22;
- h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all' articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122(Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);
- i) *abrogata.*
- l) *abrogata.*
- m) gli interventi di nuova costruzione di cui al comma 2;
- n) *abrogata.*
- o) *abrogata.*
- p) *abrogata.*

1 bis. Ai sensi dell'articolo 22, comma 4, del d.p.r. n. 380 del 2001, sono inoltre soggetti a SCIA gli interventi di ristrutturazione edilizia ..., di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. n. 380 del 2001.

2. Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli interventi di nuova costruzione disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, per i quali gli interessati, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA. Le analoghe previsioni riferite nei piani vigenti alla denuncia di inizio attività sono attuate mediante SCIA.

3. Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui al comma 1, lettera b) possono comportare deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati e dai confini stabiliti dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

4. Gli strumenti urbanistici possono limitare i casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), sono consentiti mediante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato, con modifiche agli originari parametri. ...

#### *Art. 14*

##### *Disciplina della SCIA*

(sostituiti commi 2 e 12, aggiunti commi 2 bis, 6 bis e 6 ter, modificato comma 8 e abrogati commi 9, 10 e 11 da art. 14 L.R. 23 giugno 2017, n. 12,in seguito aggiunti commi 3 bis, 8 bis e 8 ter, sostituito comma 6 bis, abrogato comma 12 e modificati commi 1 e 5 da art. 11 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, poi modificato comma 6

bis da art. 19 L.R. 20 maggio 2021, n. 5, poi modificato comma 8 da art. 3 L.R. 25 luglio 2025, n. 5)

1. La SCIA è presentata al Comune dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12 attraverso l'utilizzo della modulistica edilizia unificata, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:

- a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 13;
- b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21, ove acquisita.

2. La SCIA è corredata dagli elaborati tecnici e dai documenti richiesti per iniziare i lavori, nonché dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto.

2 bis. Se la SCIA comprende altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche necessarie per l'inizio dei lavori, l'interessato presenta un'unica SCIA che, a seguito della verifica di completezza di cui al comma 4, viene trasmessa dallo Sportello unico alle altre amministrazioni interessate al fine del controllo, per quanto di competenza, della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per eseguire l'intervento edilizio, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, primo periodo. Almeno cinque giorni prima della scadenza del termine di cui al comma 5 del presente articolo, le amministrazioni interessate possono presentare allo Sportello unico proposte motivate per l'adozione dei provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 del presente articolo.

3. Nella SCIA è elencata la documentazione progettuale che gli interessati si riservano di presentare alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c).

3 bis. Al momento della presentazione della SCIA è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta che attesta l'avvenuta presentazione della pratica e della documentazione allegata e che indica, ai sensi di quanto disposto dall' articolo 18 bis della legge n. 241 del 1990, il termine entro il quale l'amministrazione è abilitata ad assumere gli atti di cui ai successivi commi 7 e 8.

4. Entro cinque giorni lavorativi dalla presentazione della SCIA, lo Sportello unico verifica la completezza della documentazione e delle dichiarazioni prodotte o che il soggetto si è riservato di presentare ai sensi del comma 3 e:

- a) in caso di verifica negativa, comunica in via telematica all'interessato e al progettista l'inefficacia della SCIA;
- b) in caso di verifica positiva, trasmette in via telematica all'interessato e al progettista la comunicazione di regolare deposito della SCIA. La SCIA è efficace a seguito della comunicazione di regolare deposito e comunque decorso il termine di cinque giorni lavorativi dalla sua presentazione, in assenza di comunicazione della verifica negativa.

5. Entro il termine perentorio di trenta giorni successivi all'efficacia della SCIA, lo Sportello unico verifica la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento del controllo a campione qualora le risorse organizzative non consentono di eseguire il controllo sistematico delle SCIA.

6. Tale termine può essere sospeso una sola volta per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata.

6 bis. Se la realizzazione degli interventi soggetti a SCIA è subordinata all'acquisizione anche di un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, l'interessato, unitamente alla SCIA, presenta la necessaria documentazione. Lo Sportello unico, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dal ricevimento, indice la conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quattre 14 quinques, della legge n. 241 del 1990, e l'inizio dei lavori è subordinato alla conclusione positiva della stessa conferenza di servizi. Trova applicazione quanto previsto dall'articolo 4, comma 5, secondo e terzo periodo, della presente legge.

6 ter. Gli interessati possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione degli atti di assenso comunque denominati prima della presentazione della SCIA, ai sensi dell'articolo 4 bis.

7. Ove rilevi che sussistono motivi di contrasto con la disciplina vigente preclusivi dell'intervento, lo Sportello unico vieta la prosecuzione dei lavori, ordinando altresì il ripristino dello stato delle opere e dei luoghi e la rimozione di ogni eventuale effetto dannoso.

8. Nel caso in cui rilevi violazioni della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, che possono essere superate attraverso la modifica conformativa del progetto, lo Sportello unico ordina agli interessati di predisporre apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a sessanta giorni , disponendo la sospensione dei lavori per le parti interessate dalla conformazione del progetto. Decorso inutilmente tale termine, lo Sportello unico assume i provvedimenti di cui al comma 7. Nei trenta giorni successivi alla ricezione della documentazione di variazione progettuale, lo Sportello unico verifica la rispondenza del progetto come conformato alla disciplina dell'attività edilizia, in coerenza con la richiesta di modifica. Ove permangano contrasti con la disciplina dell'attività edilizia, lo Sportello unico assume i provvedimenti di cui al comma 7. Trascorsi trenta giorni dall'invio allo Sportello unico della documentazione integrativa senza che siano stati assunti i provvedimenti di cui al periodo precedente, i lavori possono riprendere in conformità al progetto come modificato.

8 bis. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal decorso del termine perentorio, di cui al comma 5, lo Sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in evase, di provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi dello stesso, nonché di richiesta di conformazione del progetto in evasa; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

8 ter. Ai sensi dell' articolo 2, comma 8 bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241, i provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 adottati dopo la scadenza del termine, di cui al comma 5, ovvero dopo la scadenza dei termini per la conclusione della conferenza di servizi semplificata, di cui al comma 6 bis, sono inefficaci. Trascorsi tali termini, possono essere assunti i provvedimenti previsti dall' articolo 21 nonies della medesima legge n. 241 del 1990, ove ne ricorrono i presupposti e le condizioni.

9. abrogato.

10. abrogato.

11. abrogato.

12. abrogato.

13. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, dalla legge regionale n. 23 del 2004e dalla legislazione di settore, in tutti i casi in cui lo Sportello unico accerti la violazione della disciplina dell'attività edilizia.

#### *Art. 15*

#### *SCIA con inizio dei lavori differito*

(sostituiti commi 1 e 3 e abrogato comma 2 da art. 15 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

1. Nella SCIA l'interessato può dichiarare che i lavori non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo, di cui all'articolo 14, commi 4, 5, 6, 6 bis, 6 ter, 7 e 8 ovvero può indicare una data successiva di inizio lavori, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA. In tale caso la SCIA è efficace dalla data ivi indicata.

2. abrogato.

3. La SCIA subordinata all'acquisizione di atti di assenso, comunque denominati, o all'esecuzione di verifiche preventive è efficace dalla data di positiva conclusione della conferenza di servizi, ai sensi del comma 6 bis dell'articolo 14.

#### *Art. 16*

#### *Validità della SCIA*

(sostituiti commi 2 e 3 da art. 16 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito aggiunto comma 2 bis e sostituito comma 3 da art. 12 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. I lavori oggetto della SCIA devono iniziare entro un anno dalla data della sua efficacia e devono concludersi entro tre anni dalla stessa data. Decorsi tali termini, in assenza di proroga di cui al comma 2, la SCIA decade di diritto per le opere non eseguite. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova SCIA.

2. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati anche più volte, anteriormente alla scadenza, con comunicazione da parte dell'interessato, per un massimo rispettivamente di un anno e di tre anni per ciascuna proroga. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

2 bis. Fermo restando quanto previsto dal comma 2, nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche lo Sportello unico può accordare una proroga del termine di inizio e di quello di ultimazione dei lavori, su istanza del privato presentata prima della scadenza dei medesimi termini, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare della segnalazione oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga del termine di inizio lavori è accordata previa deliberazione del Consiglio comunale; quella del termine di ultimazione dei lavori previa deliberazione della Giunta comunale. La proroga è sempre accordata e non richiede la deliberazione degli organi comunali, nel caso di ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare della segnalazione.

3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti previsti dalla modulistica edilizia unificata nonché dall'attestazione di cui all'articolo 14, comma 8 bis, ove acquisita.

4. Gli estremi della SCIA sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere.

#### *Art. 17*

#### *Interventi soggetti a permesso di costruire*

(abrogata lett. b, comma 1 da art. 17 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

1. Sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione con esclusione di quelli soggetti a SCIA, di cui all'articolo 13, lettera m);  
 b) *abrogata*.  
 c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

*Art. 18*

*Procedimento per il rilascio del permesso di costruire*

(modificati commi 4 e 9, sostituito comma 7 e abrogato comma 12 da art. 18 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito sostituito da art. 13 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, poi modificato comma 8 da art. 20 L.R. 20 maggio 2021, n. 5, infine modificato comma 14 da art. 4 L.R. 25 luglio 2025, n. 5 )

1. *La domanda per il rilascio del permesso, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico utilizzando la modulistica edilizia unificata corredata dalla documentazione ivi prevista, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:*
  - a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 17;
  - b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21, ove acquisita.
2. *Nella domanda per il rilascio del permesso di costruire è elencata la documentazione progettuale che il richiedente si riserva di presentare prima dell'inizio lavori o alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c).*
3. *Al momento della presentazione della domanda è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta, che attesta l'avvenuta presentazione della pratica e della documentazione allegata e che indica, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18 bis della legge n. 241 del 1990, il termine entro il quale l'amministrazione è tenuta a rispondere e il suo silenzio equivale ad accoglimento della domanda.*
4. *L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa.*
5. *Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'articolo 6, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.*
6. *Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'articolo 6, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.*
7. *Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.*
8. *Se per il rilascio del permesso è necessario acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, il responsabile del procedimento indice, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dal ricevimento della domanda, una conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinques, della legge n. 241 del 1990. Trova applicazione quanto previsto dall'articolo 4, comma 5, secondo e terzo periodo, della presente legge. La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.*
9. *Su istanza dell'interessato, la conferenza di servizi può essere convocata prima della domanda di rilascio del permesso. In tal caso trova applicazione quanto previsto dall'articolo 4 bis.*
10. *Se per il rilascio del permesso è necessaria la presentazione di SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, il responsabile del procedimento provvede all'immediata trasmissione della relativa documentazione alle amministrazioni interessate al fine di consentire il controllo della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per il rilascio del titolo, entro il termine di cui al comma 5.*
11. *Fuori dai casi in cui sia obbligatoria l'indizione della conferenza di servizi ai sensi del comma 8, il provvedimento finale di rilascio del permesso di costruire è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e comunicato all'interessato entro il termine perentorio di quindici giorni dalla proposta di cui al comma 5. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.*
12. *Entro il medesimo termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della proposta di provvedimento di cui al comma 5, lo sportello unico comunica ai richiedenti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, indicando, ove possibile, le modifiche al progetto necessarie ai fini di conformare l'intervento alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3. Entro il termine perentorio di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli interessati hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti, e le modifiche al progetto che consentano di conformare l'intervento secondo le indicazioni comunali. La comunicazione di cui al primo periodo sospende il termine di conclusione del procedimento, che ricomincia a decorrere dieci giorni dopo la presentazione delle osservazioni e delle*

*eventuali modifiche progettuali o, in mancanza delle stesse, dalla scadenza del termine massimo per la loro presentazione. Qualora gli interessati abbiano presentato osservazioni e eventuali modifiche progettuali, il provvedimento di diniego deve indicare, oltre ai motivi che ostano all'accoglimento della domanda, precedentemente comunicati, le ragioni per le quali gli stessi non sono stati superati dalle osservazioni e dalle eventuali modifiche progettuali presentate. Il provvedimento di diniego deve altresì indicare, se ve ne sono, i motivi ostativi ulteriori che sono emersi in conseguenza delle osservazioni e delle eventuali modifiche progettuali presentate. In caso di annullamento in giudizio del provvedimento di diniego, trova applicazione quanto disposto dall'art. 10 bis, comma 1, quinto periodo, della legge n. 241 del 1990.*

**13. Il termine di cui al comma 5 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 4, lettera c). Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.**

**14. Decorso inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, di cui al comma 11, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo Sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti. L'attestazione telematica ha altresì i contenuti del provvedimento tacitamente rilasciato. Decorsi inutilmente quindici giorni dalla richiesta, l'attestazione è sostituita da una dichiarazione del privato ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa).**

**15. Ai sensi dell' articolo 2, comma 8 bis, della legge n. 241 del 1990, le determinazioni in merito all'istanza di permesso di costruire adottate dopo la scadenza del termine di cui al comma 11 ovvero dopo la scadenza dei termini per la conclusione della conferenza di servizi semplificata, di cui al comma 8, sono inefficaci. Trascorsi tali termini, possono essere assunti i provvedimenti previsti dall' articolo 21 nonies della medesima legge n. 241 del 1990, ove ne ricorrono i presupposti e le condizioni.**

**16. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il relativo atto di assenso è acquisito entro il termine di cui al comma 5. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.**

#### **Art. 19**

##### **Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire**

(modificato comma 3 da art. 19 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, poi aggiunto comma 3 bis da art. 14 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

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

2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio. *Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati anche più volte, anteriormente alla scadenza, con comunicazione da parte dell'interessato, per un massimo rispettivamente di un anno e di tre anni per ciascuna proroga.* Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

3 bis. *Fermo restando quanto previsto dal comma 3, nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, lo Sportello unico può accordare una proroga del termine di inizio e di quello di ultimazione dei lavori, su istanza del privato presentata prima della scadenza dei medesimi termini, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga del termine di inizio lavori è accordata previa deliberazione del Consiglio comunale; quella del termine di ultimazione dei lavori previa deliberazione della Giunta comunale. La proroga è sempre accordata e non richiede la deliberazione degli organi comunali, nel caso di ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare del permesso.*

4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello unico, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.

5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

6. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso.

*Art. 19 bis**Permesso di costruire convenzionato*  
(aggiunto da art. 15 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, quando lo strumento urbanistico generale stabilisca la disciplina di dettaglio degli interventi e ne valuti compiutamente gli effetti ambientali e territoriali.
2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali.
3. La convenzione stabilisce inoltre:
  - a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi;
  - b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi;
  - c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. In tale ipotesi, il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.
5. Il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale.
6. Il procedimento di rilascio del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dall'articolo 18. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990.
7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa.

*Art. 20**Permesso di costruire in deroga*

(aggiunto comma 2 bis e sostituito comma 3 da art. 20 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito sostituito comma 2 bis da art. 16 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.
- 2 bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale, che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.
3. Si considerano di interesse pubblico gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana nonché, in via transitoria, gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga qualora la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7 ter della legge regionale n. 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della Regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015).

*Art. 21**Valutazione preventiva*

(modificati commi 1, 2 e 3 da art. 21 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della SCIA o al rilascio del permesso può chiedere preliminarmente allo Sportello unico una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una

relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. I contenuti della relazione sono stabiliti dal *regolamento edilizio*, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.

2. La valutazione preventiva è formulata dallo Sportello unico entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende formulata secondo quanto indicato nella relazione presentata. *Su istanza dell'interessato, lo Sportello unico rilascia una attestazione circa l'avvenuta formulazione della valutazione preventiva per decorrenza del termine.*

3. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso e del controllo della SCIA, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. *Le stesse conservano la propria validità per cinque anni, a meno che non intervengano modifiche alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3.*

4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune, in relazione alla complessità dell'intervento in conformità ai criteri generali stabiliti dall'atto di coordinamento di cui all'articolo 12, comma 4, lettera d).

#### *Art. 22*

##### *Varianti in corso d'opera*

(sostituito comma 1 da art. 22 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito sostituito da art. 17 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. *Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA, ad esclusione delle seguenti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo:*

a) *la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;*

b) *la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;*

c) *la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.*

2. *Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore e l'adeguamento del progetto della variante alle eventuali prescrizioni stabilite dai medesimi atti di assenso.*

3. *I lavori relativi alle varianti in corso d'opera che presentano i requisiti delle variazioni essenziali di cui all'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004, possono essere iniziati dalla data di presentazione della SCIA di cui al comma 1; nei restanti casi, la SCIA può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie, anche nell'ambito della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità.*

4. *La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.*

5. *La SCIA per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.*

#### *Art. 23*

##### *Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità*

(prima sostituito da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28, poi da art. 23 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, poi modificato comma 2 da art. 75 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, infine modificata lett. b) comma 10 da art. 18 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. *La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità è presentata per gli interventi edilizi abilitati con SCIA e con permesso di costruire, ad esclusione degli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune, e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a). La stessa segnalazione è facoltativamente presentata dagli interessati nei casi di opere eseguite con CILA e nei casi di titolo in sanatoria.*

2. *La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili privi di agibilità che presentano i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, l'attestazione di prestazione energetica, il superamento e non creazione delle barriere architettoniche, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata. Ai fini del presente comma, la sicurezza strutturale degli immobili è attestata dal certificato di collaudo statico o, in carenza dello stesso, dalla verifica tecnica o dalla valutazione di sicurezza di cui all' articolo 14 della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19(Norme per la riduzione del rischio sismico) ovvero dal certificato di idoneità statica, predisposto da professionista abilitato secondo i criteri metodologici stabiliti dal decreto ministeriale 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive ( art. 35, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47)). La Giunta regionale, con atto di indirizzo assunto ai sensi dell'articolo 4 della legge*

*regionale n. 19 del 2008, può definire modalità semplificate per l'accertamento dell'idoneità statica delle unità strutturali.*

*3. L'interessato presenta allo Sportello unico, entro quindici giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità corredata:*

- a) dalla comunicazione di fine dei lavori;*
- b) dalla dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, ad esclusione dei requisiti e condizioni il cui rispetto è attestato dalle certificazioni di cui alla lettera c);*
- c) dal certificato di collaudo statico o dal certificato di rispondenza di cui all' articolo 19 della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19(Norme per la riduzione del rischio sismico), dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e da ogni altra dichiarazione di conformità comunque denominata, richiesti dalla legge per l'intervento edilizio realizzato;*
- d) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile presentata dal richiedente, quando prevista;*
- e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'articolo 22;*
- f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c).*

*4. La Giunta regionale, con la modulistica edilizia unificata, individua i contenuti dell'asseverazione di cui al comma 3, lettera b), e la documentazione da allegare alla segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, allo scopo di semplificare e uniformare l'attività di verifica della completezza documentale.*

*5. Lo Sportello unico, rilevata l'incompletezza formale della documentazione presentata, richiede agli interessati, per una sola volta, la documentazione integrativa non a disposizione dell'amministrazione comunale. La richiesta sospende il termine per il controllo della segnalazione, il quale riprende a decorrere per il periodo residuo dal ricevimento degli atti.*

*6. L'utilizzo dell'immobile è consentito dalla data di presentazione della segnalazione, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di controllo della segnalazione di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi del comma 11, secondo periodo.*

*7. Sono sottoposti a controllo sistematico:*

- a) gli interventi di nuova costruzione;*
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.*

*8. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento a campione dei controlli di cui al comma 7, comunque in una quota non inferiore al 20 per cento degli stessi, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo di tutte le opere realizzate.*

*9. Fuori dai casi di cui al comma 7, almeno il 20 per cento dei restanti interventi edilizi, indicati ai commi 1 e 2, è soggetto a controllo a campione.*

*10. I controlli sistematici e a campione sono effettuati entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della segnalazione ovvero entro il termine perentorio di novanta giorni per gli interventi particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. Entro tali termini il responsabile del procedimento, previa ispezione dell'edificio, controlla:*

- a) che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;*
- b) che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 22, o alla CILA, come integrata dalla comunicazione per le varianti in corso d'opera;*
- c) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;*
- d) la correttezza della classificazione catastale richiesta, verificando la coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate e segnalando all'Agenzia delle entrate eventuali incoerenze riscontrate.*

*11. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 10, lettere a) e b), trovano applicazione le sanzioni di cui alla legge regionale n. 23 del 2004, per le opere realizzate in totale o parziale diffidenza dal titolo abilitativo o in variazione essenziale allo stesso. Ove lo Sportello unico rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 10, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata, entro il termine di sessanta giorni. Trascorso tale termine trova applicazione la sanzione di cui all'articolo 26, comma 2, della presente legge.*

*12. La presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell' articolo 222 del regio*

decreto 27 luglio 1934, n. 1265(*Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie*), ovvero per motivi strutturali.

#### *Art. 23 bis*

*Casi particolari di attestazione dei requisiti igienico-sanitari per la destinazione residenziale*  
(inserito da art. 5 L.R. 25 luglio 2025, n. 5, poi modificati comma 2 lett.a) e comma 4 lett. b) da art. 5 L.R. 29 dicembre 2025, n. 11)

1. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all' articolo 20, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, ai fini dell'attestazione delle condizioni di cui al comma 3, lettera b), dell'articolo 23 per gli immobili e le unità immobiliari a destinazione residenziale, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato, in sede di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

- a) locali con un'altezza utile inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

2. L'asseverazione di cui al comma 1 può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio, di cui all' articolo 31, primo comma, lettere b), c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (*Norme per l'edilizia residenziale*), e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 trovano altresì applicazione:

- a) nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di interventi di recupero di volumetrie esistenti attraverso demolizione e nuova costruzione, a condizione che i requisiti di cui al comma 1 siano legittimamente presenti nell'edificio originario e quest'ultimo abbia destinazione d'uso residenziale;
- b) per gli interventi di mutamento d'uso verso la destinazione residenziale con opere diverse da quelle previste dalla lettera a);
- c) per gli interventi in immobili o unità immobiliari a destinazione residenziale che comportino il mutamento di superficie accessoria in superficie utile in conformità alla disciplina urbanistica.

4. Fermo restando i casi di cui ai commi 2 e 3, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie di cui al comma 1 anche nelle seguenti ipotesi:

- a) per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità per titoli edilizi rilasciati o assentiti prima del 28 luglio 2024, relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedevano legittimamente dette caratteristiche dimensionali, in ragione delle deroghe previste dalla disciplina vigente;
- b) per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità senza la realizzazione di lavori, ai sensi dell'articolo 23, comma 2, per immobili che abbiano beneficiato di un condono edilizio senza conseguire l'agibilità per il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari previgenti, qualora sia soddisfatta almeno una delle condizioni di cui al comma 2.

#### *Art. 24*

*Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato*  
(abrogato da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28)

abrogato.

#### *Art. 25*

*Agibilità parziale*

(modificati commi 1 e 2 da art. 24 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

1. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità parziale può essere presentata:

- a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;
- b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte.

2. Nel caso di segnalazione di conformità edilizia di agibilità parziale, la comunicazione di fine lavori individua specificamente le opere edilizie richiamate dalle lettere a) e b) del comma 1, trovando applicazione per ogni altro profilo l'articolo 23.

**Art. 26**

*Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità*

(prima sostituito comma 1 da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28 poi sostituita rubrica e modificati commi 1 e 2 da art. 25 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

1. La tardiva presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.

2. Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

**Art. 27**

*Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame*

(modificato comma 3 da art. 26 L.R. 23 giugno 2017, n. 12)

1. I soggetti interessati possono prendere visione presso lo Sportello unico dei permessi rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, ottenerne copia, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

2. Il medesimo potere è riconosciuto agli stessi soggetti con riguardo alle SCIA presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

3. Il procedimento di riesame è disciplinato dal regolamento edilizio ed è concluso con atto motivato del Sindaco entro il termine di sessanta giorni.

**Art. 28**

*Mutamento di destinazione d'uso*

(prima sostituito da art. 34 L.R. 16 luglio 2015, n. 9, poi modificati commi 5 e 7 da art. 27 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito sostituito comma 6 e aggiunto comma 6 bis da art. 19 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14, ancora modificato comma 2 e aggiunto comma 2 bis da art. 6 L.R. 31 marzo 2025, n. 2, poi modificati commi 1, 2 e 6 bis ed inseriti commi 1 bis e 5 bis da art. 6 L.R. 25 luglio 2025, n. 5, infine modificato comma 5 bis da art. 6 L.R. 29 dicembre 2025, n. 11)

1. Costituisce mutamento d'uso rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio la sostituzione dell'uso in atto nell'immobile o in una singola unità immobiliare con altra destinazione d'uso definita ammisible dagli strumenti urbanistici ai sensi del presente articolo, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie. Il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere anche nel caso in cui comporta l'esecuzione di opere constituenti attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 7, comma 1.

1 bis. Il mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare e di un intero immobile tra le categorie funzionali di cui al comma 3 e all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle norme di settore, statali e regionali, incidenti sulla disciplina dell'attività che si intende insediare nonché delle condizioni specifiche fissate dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dei commi 2 e 2 bis.

2. Gli strumenti di pianificazione urbanistica possono individuare nel centro storico e in altri ambiti determinati del territorio comunale le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili o delle singole unità immobiliari, ivi comprese quelle poste al primo piano fuori terra o seminterrate, e fissare specifiche condizioni cui le stesse sono subordinate, attenendosi alle definizioni uniformi stabilite dall'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12, comma 4, lettera g), ove emanato. Per specifiche condizioni si intendono criteri oggettivi stabiliti nelle norme tecniche di attuazione, supportati da adeguata motivazione presente nel documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (ValsAT) o in altri elaborati dello strumento di pianificazione. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente disposizione, i Comuni individuano, con apposito atto ricognitivo del Consiglio comunale, la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti relativa al mutamento di destinazione d'uso che continua a trovare applicazione in quanto conforme alle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105.

2 bis. I Comuni stabiliscono la disciplina dei cambi d'uso nel piano urbanistico generale (PUG) ovvero, nelle more dell'approvazione dello stesso, attraverso una variante specifica allo strumento urbanistico vigente, adottata e approvata con il procedimento semplificato disciplinato dall'articolo 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e comma 4, della legge regionale 23 aprile 2019, n. 3 (Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)).

3. Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, il mutamento di destinazione d'uso comporta una modifica del carico urbanistico qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa

*categoria funzionale tra quelle sotto elencate:*

- a) residenziale;
- b) turistico ricettiva;
- c) produttiva;
- d) direzionale;
- e) commerciale;
- f) rurale.

4. La legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi possono individuare specifiche destinazioni d'uso che presentano un diverso carico urbanistico pur facendo parte della medesima categoria funzionale e che richiedono per questa ragione differenti criteri localizzativi e diverse dotazioni territoriali e pertinenziali. Continuano a trovare applicazione le disposizioni attualmente vigenti contenenti le previsioni di cui al presente comma.

5. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito dai commi 3 e 4, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, tenendo conto di quelle reperite o monetizzate precedentemente, e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dall' articolo A-26 dell'allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

5 bis. Nel rispetto delle specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore, il mutamento di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, in deroga a quanto previsto dal comma 5, non è assoggettato all'obbligo di reperimento o monetizzazione di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi pubblici e pertinenziali previsto dalla legge regionale n. 24 del 2017 come attuata dalla pianificazione urbanistica comunale. Rimane fermo il pagamento del contributo di costruzione secondo i principi della normativa vigente, ad eccezione della componente oneri di urbanizzazione primaria (U1) di cui alla deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna 20 dicembre 2018, n. 186 (Disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia").

6. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 10 bis.

6 bis. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto a SCIA, fermo restando il regime di ulteriore semplificazione previsto dall'articolo 7, comma 1, lettera p), e comma 5, lettera d).

7. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall' articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228(Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell' articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 25 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

### **TITOLO III CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### Art. 29 *Contributo di costruzione*

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'articolo 32, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.
4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
5. Una quota parte del contributo di costruzione può essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge.

#### Art. 30

### *Oneri di urbanizzazione*

(prima sostituita lett. b) comma 1 da art. 35 L.R. 16 luglio 2015, n. 9, poi sostituiti lett. c) comma 1, comma 3 e comma 4 e abrogato comma 2 a art. 28 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito modificata lett. f) comma 3 e abrogato comma 4 da art. 20 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
  - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b) *un mutamento della destinazione d'uso degli immobili nei casi previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 28;*
  - c) *un aumento delle unità immobiliari non rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria, di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato alla presente legge.*

2. *abrogato.*

3. *Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche. Le tabelle sono articolate in relazione:*
  - a) *all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;*
  - b) *alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;*
  - c) *ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;*
  - d) *alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dalla legge regionale ovvero stabilite dai piani urbanistici generali;*
  - e) *alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'Allegato, lettera f), primo, secondo e terzo periodo, anziché quelli di nuova costruzione;*
  - f) *alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, o in deroga. Tale maggior valore, denominato contributo straordinario, è regolato dalla disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio.*

4. *abrogato.*

### *Art. 31*

#### *Costo di costruzione*

(sostituito comma 4 da art. 29 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, poi modificato comma 1 da art. 75 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24)

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni cinque anni dall'Assemblea legislativa .... Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata con l'atto dell'Assemblea legislativa in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.
2. Con lo stesso provvedimento l'Assemblea legislativa identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50 per cento.
3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.
4. *Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, i Comuni deliberano in merito alla determinazione di costi di costruzione ad essi relativi inferiori ai valori per le nuove costruzioni.*

### *Art. 32*

#### *Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione*

(sostituite lett. c) e g) e modificata lett. l) comma 1 da art. 30 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, in seguito aggiunto comma 1 bis da art. 21 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a) per gli interventi di cui all'articolo 7;
  - b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell' articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99(Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38), ancorché in quiescenza;
  - c) *per gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), senza aumento della superficie calpestabile;*
  - c bis) *per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui all'articolo 13, comma 1, lettera c), senza aumento della superficie calpestabile e senza mutamento della destinazione d'uso che comporti un aumento di carico urbanistico, ai sensi dell'articolo 28, comma 3;*
  - d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all' articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989e all' articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150(Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;

f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;

g) il *frazionamento di unità immobiliari eseguito con opere di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo senza aumento della superficie calpestabile e senza mutamento di destinazione d'uso che comporti un aumento di carico urbanistico, ai sensi dell'articolo 28, comma 3;*

h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;

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

l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dell'*assetto idrogeologico* ed dei beni culturali ed ambientali.

1 bis. *Al fine di agevolare gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, che promuovano, tra l'altro, processi di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, trova applicazione quanto disposto dall'articolo 8, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 24 del 2017.*

2. L'Assemblea legislativa, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli articoli 30 e 31, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate, nonché per edifici e loro aree pertinenziali resi totalmente ed immediatamente accessibili, usabili e fruibili tramite l'applicazione della domotica e della teleassistenza.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'articolo 33.

4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.

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

#### Art. 33 Convenzione tipo

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

- a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.

2. L'Assemblea legislativa stabilisce criteri e parametri per la determinazione del valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.

3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.

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

#### Art. 34 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base

ai parametri definiti dall'Assemblea legislativa ai sensi dell'articolo 30, comma 3, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'articolo 32, comma 1, lettera b), sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

#### **TITOLO IV**

#### **MODIFICHE ALLE LEGGI REGIONALI N. 23 DEL 2004, N. 20 DEL 2000, N. 34 DEL 2002 E N. 9 DEL 1999**

##### *Art. 35*

*Modifiche all'articolo 2 (Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia) della legge regionale n. 23 del 2004*

1. Al comma 1 dell' articolo 2 della legge regionale 23 del 2004, le parole "di cui agli articoli 11 e 17 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31(Disciplina generale dell'edilizia)" sono sostituite dalle seguenti: "svolti per la formazione dei titoli abilitativi e per la certificazione della conformità edilizia e agibilità".

2. Il comma 2 dell' articolo 2 della legge regionale 23 del 2004, è soppresso.

3. Al comma 7 dell' articolo 2 della legge regionale 23 del 2004, le parole "prevista dall' articolo 27, comma 5, della legge regionale n. 31 del 2002" sono sostituite dalle seguenti: "prevista dall'articolo 29, comma 5, della legge regionale in materia edilizia".

##### *Art. 36*

*Modifiche all'articolo 4 (Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori) della legge regionale n. 23 del 2004*

1. Al comma 1 dell' articolo 4 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "dagli articoli 11 e 17 della legge regionale n. 31 del 2002" sono sostituite dalle seguenti: "per la formazione dei titoli abilitativi" e al medesimo comma il periodo "L'accertamento in corso d'opera delle variazioni minori, di cui all' articolo 19 della legge regionale n. 31 del 2002, non dà luogo alla sospensione dei lavori." è sostituito dal seguente: "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.".

##### *Art. 37*

*Modifiche all'articolo 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) della legge regionale n. 23 del 2004*

1. Al comma 3 dell' articolo 8 della legge regionale n. 23 del 2004, dopo le parole "all'Autorità giudiziaria" sono aggiunte le seguenti ", al progettista".

##### *Art. 38*

*Modifiche all'articolo 12 (Lottizzazione abusiva) legge regionale n. 23 del 2004*

1. Dopo il comma 4 dell' articolo 12 della legge regionale n. 23 del 2004, è aggiunto il seguente:

2. Il comma 6 dell' articolo 12 della legge regionale n. 23 del 2004, è soppresso.

3. Al comma 8 dell' articolo 12 della legge regionale n. 23 del 2004, alla fine del primo periodo, sono aggiunte le seguenti parole: "a spese del responsabile dell'abuso".

##### *Art. 39*

*Modifiche all'articolo 13 (Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali) della legge regionale n. 23 del 2004*

1. Al comma 2 dell' articolo 13 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "determinate ai sensi dell' articolo 23 della legge regionale n. 31 del 2002," sono sostituite dalle seguenti: "determinate ai sensi dell'articolo 14 bis".

##### *Art. 40*

*Modifiche all'articolo 14 (Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali) della legge regionale n. 23 del 2004*

1. Al comma 1 dell' articolo 14 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole ", di cui alla lettera f) dell'allegato alla legge regionale n. 31 del 2002," sono soppresse.

2. Al comma 4 dell' articolo 14 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "di cui all' articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002" sono soppresse.

##### *Art. 41*

*Inserimento dell'articolo 14 bis nella legge regionale n. 23 del 2004*

1. Dopo l' articolo 14 della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente:

*Art. 42*

*Modifiche all'articolo 15 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo) della legge regionale n. 23 del 2004*

1. Al comma 3 dell' articolo 15 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "di cui all' articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002" sono soppresse.

*Art. 43*

*Sostituzione dell'articolo 16 (Altri interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo) della legge regionale n. 23 del 2004*

1. L' articolo 16 della legge regionale n. 23 del 2004 è sostituito dal seguente:

*Art. 44*

*Inserimento dell'articolo 16 bis nella legge regionale n. 23 del 2004*

1. Dopo l' articolo 16 della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente:

*Art. 45*

*Modifiche all'articolo 17 (Accertamento di conformità) della legge regionale n. 23 del 2004*

1. Ai commi 1, 2 e 4 bis dell' articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "denuncia di inizio attività" sono sostituite dall'espressione "SCIA".

2. Al comma 3, dell' articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "la denuncia in sanatoria" sono sostituite dalle seguenti: "la SCIA in sanatoria" e alla lettera a) del medesimo comma, le parole ", a norma dell' art. 30 della legge regionale n. 31 del 2002," sono soppresse.

*Art. 46*

*Inserimento dell'articolo 17 bis nella legge regionale n. 23 del 2004*

1. Dopo l' articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente:

*Art. 47*

*Modifiche all'articolo 18 (Sanzioni applicabili per la mancata denuncia di inizio attività) della legge regionale n. 23 del 2004*

1. Nella rubrica e nei commi 1 e 2 dell' articolo 18 della legge regionale n. 23 del 2004, le parole "denuncia di inizio attività" sono sostituite dall'espressione "SCIA".

2. Al comma 1, alla fine del primo periodo, sono aggiunte le seguenti parole ", ad eccezione degli interventi eseguiti con SCIA alternativa al permesso di costruire".

*Art. 48*

*Modifiche all'articolo 21(Sanzioni pecuniarie) della legge regionale n. 23 del 2004*

1. Il comma 2 dell' articolo 21 della legge regionale n. 23 del 2004, è sostituito dai seguenti:

*Art. 49*

*Modifiche all'articolo 16 (Atti di indirizzo e coordinamento) della legge regionale n. 20 del 2000  
(abrogato da L.R. 14 giugno 2024, n. 7 - Allegato A)*

*abrogato*

*Art. 50*

*Inserimento dell'articolo 18 bis nella legge regionale n. 20 del 2000  
(abrogato da L.R. 14 giugno 2024, n. 7 - Allegato A)*

*abrogato*

*Art. 51*

*Modifiche all'articolo 19 (Carta unica del territorio) della legge regionale n. 20 del 2000*

1. La rubrica dell' articolo 19 della legge regionale n. 20 del 2000, è sostituita dalla seguente: "Carta unica del territorio e tavola dei vincoli".

2. Dopo il comma 3 dell' articolo 19 della legge regionale n. 20 del 2000, sono inseriti i seguenti:

*Art. 52*

*Modifiche all'articolo 16 (Destinazione d'uso delle sedi e dei locali associativi) della legge regionale n. 34 del 2002  
(abrogato da art. 32 L.R. 13 aprile 2023, n.3)*

*abrogato*

*Art. 53*

*Modifiche all'articolo 4 (Ambito di applicazione delle norme sulla procedura di V.I.A.) della legge regionale n. 9 del 1999*

(abrogato da Allegato A L.R. 20 maggio 2021, n. 5)

*abrogato*

**Art. 54**

*Modifiche all'articolo 4 ter (Soglie dimensionali) della legge regionale n. 9 del 1999*  
*(abrogato da Allegato A L.R. 20 maggio 2021, n. 5)*

*abrogato.*

**TITOLO V**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**Art. 55**

*Misure per favorire la ripresa economica*  
*(sostituito comma 5 da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28)*

1. Fatta salva l'applicazione dell' articolo 15 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 16(Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012), i termini di validità dei titoli edilizi in essere alla data di entrata in vigore della presente legge sono prorogati secondo i termini di cui ai commi seguenti.
2. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati entro la data di pubblicazione della presente legge o già prorogati entro la medesima data, sono prorogati di due anni.
3. La proroga dei termini di cui al comma 2 si applica anche alle DIA e alle SCIA presentate alla data di entrata in vigore della presente legge.
4. La proroga di cui al presente articolo non si applica nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 19, comma 6.

*5. I fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, esistenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, ad esclusione delle strutture ricettive alberghiere, possono essere frazionati in più unità autonome produttive, nell'ambito dei procedimenti di cui agli articoli 5 e 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, attraverso la presentazione di apposita SCIA. Il frazionamento può essere attuato in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi stabiliti dalla pianificazione urbanistica vigente, nel rispetto degli usi dichiarati compatibili dai medesimi piani e della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge.*

**Art. 56**

*Semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti in materia di governo del territorio*

1. Gli obblighi di pubblicazione di avvisi sulla stampa quotidiana, previsti dalle norme regionali sui procedimenti di pianificazione urbanistica e territoriale, sui procedimenti espropriativi e sui procedimenti di localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, si intendono assolti con la pubblicazione degli avvisi nei siti informatici delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati.
2. Resta ferma la possibilità di effettuare in via integrativa la pubblicità sui quotidiani, a scopo di maggiore diffusione informativa.

**Art. 57**

*Procedimenti in corso e norme transitorie*

1. I procedimenti relativi all'attività edilizia, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, sono conclusi ed i relativi provvedimenti acquistano efficacia secondo le disposizioni delle leggi regionali previgenti, fatta salva la facoltà per gli interessati di riavviare il procedimento nell'osservanza della presente legge. Si intendono in corso i procedimenti per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge:  
 a) sia stata presentata la domanda per il rilascio del permesso di costruire;  
 b) sia stata presentata al Comune la DIA o la SCIA;  
 c) sia stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.
2. Le sanzioni previste dalla presente legge si applicano agli illeciti commessi in data successiva alla sua entrata in vigore.
3. Fatti salvi i procedimenti in corso, dalla data di entrata in vigore della presente legge, cessano di avere efficacia le deliberazioni con cui i Comuni hanno sottoposto a permesso di costruire gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e i mutamenti d'uso senza opere, ai sensi del previgente articolo 8, comma 2, della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31(Disciplina generale dell'edilizia).
4. In fase di prima applicazione, l'articolo 12, comma 2, della presente legge si applica per le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui all'Allegato A della deliberazione dell'Assemblea legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 (Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi ( art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000- art. 6, comma 4, e art. 23, comma 3, L.R. 31/2002). Il termine per il recepimento, previsto dalla medesima disposizione, decorre dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale Telematico della

Regione Emilia-Romagna (BURERT) della presente legge. Decoro inutilmente tale termine, per salvaguardare l'immutato dimensionamento dei piani vigenti, i Comuni approvano, con deliberazione del Consiglio comunale, coefficienti e altri parametri che assicurino l'equivalenza tra le definizioni e le modalità di calcolo utilizzate in precedenza dal piano e quelle previste dall'atto di coordinamento tecnico regionale.

*Art. 58*

*Adeguamento del regolamento edilizio comunale*

1. Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione alle disposizioni della legge regionale n. 20 del 2000, i Comuni possono apportare modifiche al regolamento edilizio, al fine di adeguarlo alla legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Le modifiche di cui al comma 1 sono approvate dal Comune secondo le modalità previste per i regolamenti comunali.

*Art. 59*

*Abrogazioni*

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogati:
  - a) i Titoli I, II, III, IV, V, VI, VII della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31e gli articoli 38, 39, 40, i commi 4 e 5 dell'articolo 43, i commi 4, 5 e 6 dell'articolo 46, gli articoli 47 e 48 della medesima legge regionale;
  - b) la lettera h bis) del primo comma dell' articolo 19 della legge regionale 4 maggio 1982, n. 19(Norme per l'esercizio delle funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, veterinaria e farmaceutica).
2. Dalla data di entrata in vigore della presente legge cessano di avere efficacia le seguenti deliberazioni della Giunta regionale:
  - a) deliberazione della Giunta regionale 28 febbraio 1995, n. 593 (Approvazione dello schema di Regolamento edilizio tipo ( Art. 2 legge regionale 26 aprile 1990, n. 33e successive modificazioni ed integrazioni));
  - b) deliberazione della Giunta regionale 22 febbraio 2000, n. 268 (Schema di Regolamento edilizio tipo - aggiornamento dei requisiti cogenti (Allegato A) e della parte quinta, ai sensi comma 2, art. 2, L.R. n. 33/90);
  - c) deliberazione della Giunta regionale 16 gennaio 2001, n. 21 (Requisiti volontari per le opere edilizie. Modifica e integrazione dei requisiti raccomandati di cui all'allegato b) al vigente Regolamento edilizio tipo (delibera G.R. n. 593/95)).

*Art. 60*

*Disapplicazione di norme statali*

1. A seguito dell'entrata in vigore della presente legge non trova diretta applicazione nel territorio regionale la disciplina di dettaglio prevista dalle disposizioni legislative e regolamentari statali della Parte I, Titoli I, II e III, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

*Art. 61*

*Entrata in vigore*

1. La presente legge entra in vigore il sessantesimo giorno successivo alla data della sua pubblicazione sul BURERT, ad eccezione dell'articolo 55 che entra in vigore il giorno successivo alla medesima data di pubblicazione.

allegato LR 15\_2013