

REGIONE TOSCANA

LEGGE REGIONALE 20 agosto 2025, n. 51

Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento. Modifiche alla l.r. 65/2014.

(GU n.24 del 20-6-2026)

(Pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 54 del 28 agosto 2025)

IL CONSIGLIO REGIONALE

Ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

Promulga

la seguente legge:
(Omissis).

IL CONSIGLIO REGIONALE

Visto l'art. 117, commi terzo e quarto, della Costituzione;
Visti l'art. 4, comma 1, lettere l), m), n), o), v), z), e l'art. 69 dello Statuto;
Visto il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
Visto il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 (Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale), convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120;
Visto il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'art. 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici come integrato e modificato dal decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209);
Visto il 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;
Viste le «Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)», pubblicate sul sito web del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, da ora in poi indicate nel presente preambolo come «Linee di indirizzo ministeriali»;
Vista la legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio);
Vista la legge regionale 29 maggio 2020, n. 31 (Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19);
Vista la legge regionale 18 marzo 2024, n. 10 (Semplificazioni procedurali in materia di conferenza di copianificazione e adeguamento alle modifiche apportate al decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001. Modifiche alla legge regionale n. 65/2014);

Visto il regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 5 luglio 2017, n. 32/R (Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'art. 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 «Norme per il governo del territorio» Modifiche al d.p.g.r. 9 febbraio 2007, n. 2/R «Regolamento di attuazione dell'art. 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, Norme per il governo del territorio»- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti);

Visto il regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 3 marzo 2025, n. 14/R (Semplificazioni procedurali in materia di conferenza di copianificazione. Adeguamento alle disposizioni della legge regionale n. 10/2024. Modifiche al regolamento regionale emanato con il d.p.g.r. n. 32/R/2017);

Visto il parere favorevole del Consiglio delle autonomie locali espresso nella seduta del 9 luglio 2025;

Considerato quanto segue:

1. il decreto-legge n. 69/2024, convertito dalla legge n. 105/2024, ha introdotto importanti modifiche alla normativa statale in materia di edilizia;

2. e' necessario, conseguentemente, adeguare alle disposizioni di principio statali introdotte la normativa regionale di cui alla legge regionale n. 65/2014 in materia edilizia;

3. in particolare, e' necessario:

a) adeguare a quanto disposto dalla normativa statale di riferimento la disciplina del mutamento della destinazione d'uso delle singole unita' immobiliari ed il relativo regime amministrativo, con particolare riguardo anche alle condizioni e limitazioni ai mutamenti che gli strumenti urbanistici comunali possono fissare nel rispetto della disciplina nazionale;

b) aggiornare l'elenco degli interventi realizzabili in regime di attivita' edilizia libera;

c) recepire la nuova disciplina dello stato legittimo degli immobili e dell'agibilita' degli stessi;

d) recepire la nuova disciplina dell'accertamento di conformita' in sanatoria precisando i necessari adempimenti per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicita', preservando altresì la possibilita' alternativa di attestare ulteriori e piu' elevati livelli di sicurezza dell'immobile con la dimostrazione della conformita' delle opere realizzate alla disciplina edilizia vigente al momento della presentazione dell'istanza;

e) adeguare la disciplina regionale delle tolleranze di costruzione, anche per l'attivita' edilizia delle amministrazioni pubbliche, precisando i necessari adempimenti per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicita';

f) adeguare la disciplina regionale sanzionatoria pecuniaria per gli interventi abusivi, al fine di garantire, anche in recepimento della nuova disciplina statale, la coerenza interna all'ordinamento regionale;

g) recepire nell'ordinamento regionale le nuove disposizioni in materia di regolarizzazione degli interventi edilizi anteriori al 30 gennaio 1977 eseguiti in parziale difformita' dal titolo.

5. e' necessario modificare i criteri di costituzione e composizione della commissione per il paesaggio, al fine di prolungare la durata in carica dei suoi membri e di individuare ulteriori figure professionali in grado di svolgere le funzioni di membri delle commissioni;

6. a tutela della sostenibilita' e della compatibilita' delle trasformazioni in rapporto alle specificita' territoriali locali, e' necessario prevedere un regime transitorio entro il quale i comuni adeguano i propri strumenti di pianificazione urbanistica alla nuova disciplina in materia di mutamento delle destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti;

7. e' necessario, per i soli interventi derivanti da demolizione e aventi l'obiettivo di accrescere le condizioni di sicurezza e diminuire i fattori di rischio territoriali, integrare le fattispecie che non sono soggette alla Conferenza di copianificazione;

8. e' necessario precisare le disposizioni transitorie della legge regionale n. 65/2014, relative all'entrata in vigore delle

semplificazioni introdotte dalla legge regionale n. 10/2024 in materia di conferenza di copianificazione in ragione del fatto che e' stato emanato il regolamento 14/R/2025 che ne consente la piena efficacia;

9. e' opportuno agevolare i comuni nella realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale aumento di volumetria complessiva di cui all'art. 135-bis della legge regionale n. 65/2014, prevedendo una deroga per dodici mesi alle restrizioni edilizie;

10. in coerenza con la legge regionale 8 febbraio 2008, n. 5 (Norme in materia di nomine e designazioni e di rinnovo degli organi amministrativi di competenza della Regione) e per garantire continuita' nell'attivita' di partecipazione inerente agli atti di governo del territorio, e' necessario prevedere che il garante regionale dell'informazione e della partecipazione avente durata corrispondente alla legislatura regionale scada il centocinquantesimo giorno successivo alla data della prima seduta del nuovo Consiglio regionale;

11. e' necessario prevedere che l'entrata in vigore della presente legge sia fissata il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, posto che tale legge adegua l'ordinamento regionale alla normativa statale gia' in vigore;

Approva
la presente legge:

Art. 1

Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione. Modifiche all'art. 25 della legge regionale n. 65/2014

1. Dopo la lettera e-ter) del comma 2 dell'art. 25 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) e' aggiunta la seguente:

«e-quater) interventi di nuova edificazione di volumetrie derivanti da demolizione, senza cambio di destinazione d'uso, di edifici ubicati in tutto o in parte all'interno di fasce di rispetto determinanti vincoli di inedificabilita' assoluta o in aree a pericolosita' per alluvioni frequenti caratterizzate da magnitudo severa o molto severa di cui alla legge regionale n. 41/2018 o in aree a pericolosita' geologica molto elevata ai sensi del regolamento di attuazione dell'art. 104.».

Art. 2

Distribuzione e localizzazione delle funzioni.
Modifiche all'art. 98 della legge regionale n. 65/2014

1. Il comma 1 dell'art. 98 della legge regionale n. 65/2014 e' sostituito dal seguente:

«1. I comuni possono dotarsi della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, costituente contenuto integrativo del piano operativo oppure specifico piano di settore ad esso correlato. Tale disciplina, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 99, tiene conto degli obiettivi definiti dal piano strutturale per le diverse unita' territoriali omogenee elementari (UTOE).».

Art. 3

Categorie funzionali e mutamenti della destinazione d'uso. Modifiche all'art. 99 della legge regionale n. 65/2014

1. Il comma 2 dell'art. 99 della legge regionale n. 65/2014 e' sostituito dal seguente:

«2. Fermo restando quanto previsto dall'art. 252-septies e dal comma 2-ter del presente articolo:

a) il mutamento della destinazione d'uso della singola unita' immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale e' sempre consentito, nel rispetto delle disposizioni dettate dalle normative di settore;

b) il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie indicate al comma 1 costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso;

c) il mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), della singola unita' immobiliare ubicata in immobili ricadenti nelle zone omogenee A, B e C di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e' sempre consentito, nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 2-bis e dalle normative di settore, a condizione che l'unita' immobiliare non sia posta al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra.».

2. Dopo il comma 2 dell'art. 99 della legge regionale n. 65/2014, sono inseriti i seguenti:

«2-bis. Il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 2, lettera c), non e' soggetto all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto ministeriale n. 1444/1968 e dalle disposizioni di legge regionale, ne' al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (legge urbanistica). Resta ferma l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo VII, capo I di cui alla presente legge.

2-ter. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina di cui all'art. 98, a tutela della sostenibilita' e della compatibilita' dei mutamenti della destinazione d'uso rispetto alle specificita' territoriali locali, possono stabilire specifiche condizioni e limitazioni per i mutamenti della destinazione d'uso della singola unita' immobiliare nei casi di cui al comma 2, lettere a) e c), atte a garantire la coerenza con la disciplina per la qualita' degli insediamenti di cui all'art. 62.».

3. Il comma 3 dell'art. 99 della legge regionale n. 65/2014 e' sostituito dal seguente:

«3. Il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile, ancorche' costituito da una singola unita' immobiliare, all'interno della stessa categoria funzionale o tra le categorie funzionali di cui al comma 1, nonche' il mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso di una singola unita' immobiliare nei casi diversi da quelli di cui al comma 2, lettera c), e' consentito ove espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o dalla disciplina di cui all'art. 98. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina di cui all'art. 98 possono:

a) individuare specifiche porzioni del territorio urbanizzato nelle quali le disposizioni di cui al comma 2, lettera c), e comma 2-bis si applicano anche alle unita' immobiliari poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, a condizione che il mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso non sia in contrasto con la disciplina per la qualita' degli insediamenti di cui all'art. 62;

b) individuare aree, diverse dalle zone omogenee A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968, nelle quali le seguenti categorie funzionali siano assimilabili:

1) residenziale e direzionale e di servizio laddove reciprocamente funzionali;

2) industriale e artigianale e commerciale, all'ingrosso e depositi, nonche' direzionale e di servizio.».

4. Dopo il comma 3 dell'art. 99 della legge regionale n. 65/2014, e' inserito il seguente:

«3-bis. Il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unita' immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie oppure se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'art. 136, comma 1.».

Art. 4

Tipologia degli atti. Modifiche all'art. 133
della legge regionale n. 65/2014

1. Al comma 1 dell'art. 133 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «, 2-bis» sono soppresse.

2. Al comma 7 dell'art. 133 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «, 2-bis» sono soppresse.

3. Il comma 7-bis dell'art. 133 della legge regionale n. 65/2014 e' sostituito dal seguente:

«7-bis. La verifica della legittimita' dello stato di fatto dell'unita' immobiliare o dell'immobile di cui ai commi 2 e 7, e' effettuata sulla base della documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e secondo quanto disposto dall'art. 9-bis, comma 1-ter, del decreto medesimo. Tale verifica tiene conto anche di eventuali interventi di attivita' edilizia libera eseguiti in conformita' alla disciplina urbanistica ed edilizia, ancorche' in assenza della comunicazione eventualmente prescritta dalle norme all'epoca vigenti. Alla determinazione dello stato legittimo dell'unita' immobiliare o dell'immobile concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessione in pristino previste dal Titolo VII, capo II, e la dichiarazione di cui all'art. 198, comma 4.».

Art. 5

Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire o, in alternativa, a SCIA. Modifiche all'art. 134 della legge regionale n. 65/2014

1. La lettera e-bis) del comma 1 dell'art. 134 della legge regionale n. 65/2014 e' abrogata.

2. Il comma 2-bis dell'art. 134 della legge regionale n. 65/2014 e' abrogato.

3. Al comma 2-quater dell'art. 134 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «, 2-bis» sono soppresse.

Art. 6

Opere e interventi soggetti a SCIA. Modifiche
all'art. 135 della legge regionale n. 65/2014

1. Alla lettera b) del comma 2 dell'art. 135 della legge regionale n. 65/2014, dopo le parole: «parti anche strutturali degli edifici,» sono inserite le seguenti: «compresa l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, nonche' le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici,» e le parole: «Fermo restando quanto previsto dall'art. 134, comma 1, lettera e-bis),» sono soppresse.

2. Alla lettera c) del comma 2 dell'art. 135 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «dall'art. 134, comma 1, lettera e-bis), e comma 2-bis e» sono soppresse.

3. Alla lettera d) del comma 2 dell'art. 135 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «fermo restando quanto previsto dall'art. 134, comma 1, lettera e-bis) e comma 2-bis),» sono soppresse.

4. La lettera e-bis) del comma 2 dell'art. 135 della legge regionale n. 65/2014 e' sostituita dalla seguente:

«e-bis) i mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, anche nei casi in cui non siano accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie;».

5. Il comma 3 dell'art. 135 della legge regionale n. 65/2014 e' sostituito dal seguente:

«3. Fermo restando quanto previsto dall'art. 143, sono altresì realizzabili mediante SCIA, previa sospensione dei lavori, le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire aventi ad oggetto modifiche progettuali assimilabili alle opere ed interventi di cui al comma 2, che non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel permesso di costruire.».

Art. 7

Attività edilizia libera. Modifiche all'art. 136 della legge regionale n. 65/2014

1. La lettera b-bis) del comma 1 dell'art. 136 della legge regionale n. 65/2014 è abrogata.

2. Alla lettera b-ter) del comma 1 dell'art. 136 della legge regionale n. 65/2014, dopo le parole: «come definite» sono inserite le seguenti: «e disciplinate».

3. Dopo la lettera b-ter) del comma 1 dell'art. 136 della legge regionale n. 65/2014 è inserita la seguente:

«b-quater) nei casi in cui non rientrino nell'art. 137, le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici come definite e disciplinate all'art. 6, comma 1, lettera b-ter), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, a condizione che non determinino la creazione di spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici come definiti dal regolamento di cui all'art. 216;».

4. La lettera a) del comma 2 dell'art. 136 della legge regionale n. 65/2014 è sostituita dalla seguente:

«a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 135, comma 2, lettera b), che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino modifiche ai prospetti né mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso;».

5. Alla lettera a-quater) del comma 2 dell'art. 136 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «, nei casi individuati dalla disciplina di cui all'art. 98» sono soppresse.

6. Il comma 7 dell'art. 136 della legge regionale n. 65/2014 è sostituito dal seguente:

«7. Alle modifiche progettuali eseguite in corso d'opera in variante ai permessi di costruire o alle SCIA, ancorché assimilabili agli interventi di cui al comma 2, lettera a), si applicano le disposizioni di cui all'art. 143 e all'art. 211.».

Art. 8

Varianti in corso d'opera. Modifiche all'art. 143 della legge regionale n. 65/2014

1. I commi 1 e 2 dell'art. 143 della legge regionale n. 65/2014 sono sostituiti dai seguenti:

«1. Fermo restando quanto disposto dal comma 3 in ordine all'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera, le varianti in corso d'opera al permesso di costruire o alla SCIA alternativa al permesso di costruire nelle ipotesi di cui all'art. 134, commi 2 e 2-ter, che non configurano una variazione essenziale come definita dall'art. 197, non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

a) dette varianti siano conformi agli strumenti comunali della pianificazione urbanistica, al regolamento edilizio e, comunque, non siano in contrasto con le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

b) nel caso in cui riguardino immobili o aree tutelati ai fini idrogeologici, ambientali, o soggetti a norme di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, siano realizzate a seguito dell'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli e dalle altre normative di settore;

c) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'art. 149 del Codice.

2. Fermo restando quanto disposto dal comma 3 in ordine all'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera, le varianti in corso d'opera alla SCIA non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano, oltre alle condizioni di cui al comma 1, lettere a), b) e c), tutte le seguenti condizioni:

a) non comportino modifiche della sagoma degli edifici vincolati ai sensi del Codice oppure ricadenti in zona omogenea A di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968 o in altra zona ad essa

assimilata dagli strumenti comunali della pianificazione urbanistica;

b) non introducano innovazioni che incidono sulle quantità edificabili consentite dagli strumenti comunali della pianificazione urbanistica, non comportino incrementi di volumetria e non incidano sulle dotazioni di standard.».

3. Dopo il comma 3 dell'art. 143 della l.r. 65/2014, e' aggiunto il seguente:

«3-bis. Le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 non si applicano alle varianti in corso d'opera alle SCIA laddove dette varianti necessitino di un permesso di costruire ai sensi dell'art. 134.».

Art. 9

Disciplina della SCIA. Modifiche all'art. 145
della legge regionale n. 65/2014

1. Ai commi 5 e 6 dell'art. 145 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «, 2-bis» sono soppresse.

Art. 10

Istanza di acquisizione degli atti di assenso, differimento dell'inizio lavori nella SCIA e nella CILA. Modifiche all'art. 147 della legge regionale n. 65/2014

1. Ai commi 1 e 2 dell'art. 147 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «, 2-bis» sono soppresse.

Art. 11

Ultimazione dei lavori. Attestazione asseverata di conformita'. Attestazione asseverata di agibilita'. Modifiche all'art. 149 della legge regionale n. 65/2014

1. Dopo il comma 3-ter dell'art. 149 della legge regionale n. 65/2014 e' inserito il seguente:

«3-quater. Nelle more della definizione dei requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici di cui all'art. 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, ai fini della agibilita' degli edifici, nelle ipotesi di cui all'art. 24, commi 5-bis e 5-ter, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, si applica la disciplina ivi prevista, ferme restando le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.».

Art. 12

Commissione per il paesaggio. Modifiche
all'art. 153 della legge regionale n. 65/2014

1. Al comma 5 dell'art. 153 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «una sola volta» sono sostituite dalle seguenti: «non piu' di due volte».

2. La lettera c) del comma 6 dell'art. 153 della legge regionale n. 65/2014 e' sostituita dalla seguente:

«c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, che siano stati responsabili di una struttura organizzativa con competenze su temi attinenti al paesaggio o responsabili dei procedimenti amministrativi in materia paesaggistica.».

Art. 13

Richiesta di autorizzazione per gli interventi rilevanti.
Modifiche all'art. 167 della legge regionale n. 65/2014

1. Dopo il comma 5 dell'art. 167 della legge regionale n. 65/2014 e' aggiunto il seguente:

«5-bis. Qualora l'autorizzazione sia necessaria per la realizzazione di interventi soggetti alla disciplina del decreto

legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'art. 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici come integrato e modificato dal decreto legislativo 31 dicembre 2024, n. 209), essa e' rilasciata nell'ambito del procedimento di cui all'art. 42 del citato decreto.».

Art. 14

Deposito dei progetti relativi ad interventi di minore rilevanza. Modifiche all'art. 169 della legge regionale n. 65/2014

1. Dopo il comma 5 dell'art. 169 della legge regionale n. 65/2014, e' aggiunto il seguente:

«5-bis. Per gli interventi soggetti alla disciplina del decreto legislativo n. 36/2023, il deposito del progetto e' effettuato nell'ambito del procedimento di cui all'art. 42 del citato decreto.».

Art. 15

Modalita' di svolgimento delle verifiche da parte della struttura regionale relativamente ai progetti soggetti a deposito. Modifiche all'art. 170 della legge regionale n. 65/2014

1. Al comma 3 dell'art. 170 della legge regionale n. 65/2014, dopo le parole: «dei progetti» sono inserite le seguenti: «secondo quanto disposto dall'art. 168, comma 2».

Art. 16

Interventi privi di rilevanza. Modifiche all'art. 170-bis della legge regionale n. 65/2014

1. Dopo il comma 4 dell'art. 170-bis della legge regionale n. 65/2014 e' inserito il seguente:

«4-bis. Quando siano previsti interventi privi di rilevanza, unitamente ad altri interventi strutturali di piu' rilevante entita', il progetto relativo alle strutture e' presentato in forma unitaria presso la struttura regionale competente.».

Art. 17

Contributo per le spese di istruttoria e di conservazione dei progetti. Modifiche all'art. 171 della legge regionale n. 65/2014

1. Al comma 3 dell'art. 171 della legge regionale n. 65/2014 le parole: «all'art. 182» sono sostituite dalle seguenti: «agli articoli 182 e 182-bis, nonche' per l'istruttoria delle istanze presentate ai sensi dell'art. 182-ter».

2. Il comma 5 dell'art. 171 della legge regionale n. 65/2014 e' sostituito dal seguente:

«5. I contributi per le spese di istruttoria non sono corrisposti nel caso di progetti riferiti a:

- a) interventi di riparazione dei danni da eventi calamitosi;
- b) interventi di miglioramento o adeguamento sismico preventivo finanziato nell'ambito della legge regionale 16 ottobre 2009, n. 58 (Norme in materia di prevenzione e riduzione del rischio sismico).».

Art. 18

Accertamento di conformita' in sanatoria per altri interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicita'. Inserimento dell'art. 182-bis nella legge regionale n. 65/2014

1. Dopo l'art. 182 della legge regionale n. 65/2014 e' inserito il seguente:

«Art. 182-bis (Accertamento di conformita' in sanatoria per altri interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicita'). - 1. Ai fini dell'accertamento di conformita' di cui all'art. 209-bis, per le opere realizzate o in corso di realizzazione

nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito oppure in difformità da essi, e che risultano conformi alla normativa tecnica ai sensi del comma 2, l'interessato trasmette alla struttura regionale, tramite lo sportello unico:

a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare;

b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione o, in alternativa, a quella vigente al momento di presentazione dell'istanza unitamente al certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.

2. Nei casi di cui al comma 1, la struttura regionale competente rilascia, previo accertamento della conformità alle norme tecniche vigenti o al momento della realizzazione delle opere o al momento della presentazione dell'istanza, l'autorizzazione in sanatoria oppure l'attestato di avvenuto deposito in sanatoria entro sessanta giorni dalla data di trasmissione della relativa istanza. Oltre che al soggetto interessato, la struttura regionale competente trasmette tali atti al comune ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria o ai fini delle verifiche di propria competenza nel caso di SCIA in sanatoria.

3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'art. 209-bis, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, non risultino conformi né alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione delle opere né a quella vigente al momento di presentazione dell'istanza, il comune respinge l'istanza, oppure, ove ritenuto tecnicamente possibile, ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria.

4. Ove sia stato ordinato, ai sensi del comma 3, l'adeguamento dell'opera alla normativa tecnica, l'interessato presenta alla competente struttura regionale la richiesta di autorizzazione o l'istanza di deposito per le opere di adeguamento necessarie ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza ed il relativo progetto. Al termine dei lavori, l'interessato trasmette alla struttura regionale competente la relativa certificazione di rispondenza e, se richiesto dalla normativa, il certificato di collaudo. Accertata l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza, il comune rilascia il permesso di costruire in sanatoria. Nel caso di presentazione di SCIA in sanatoria, essa è inefficace fino al momento della trasmissione al comune e alla struttura regionale competente, tramite lo sportello unico, della certificazione di rispondenza o del certificato di collaudo.

5. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'art. 209-bis, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica rilasciato dal professionista abilitato. Relativamente a tali opere, gli atti di cui al comma 1, lettere a) e b), non sono presentati.».

Art. 19

Adempimenti in materia sismica per le tolleranze di costruzione.
Inserimento dell'art. 182-ter nella legge regionale n. 65/2014

1. Dopo l'art. 182-bis della legge regionale n. 65/2014 è inserito il seguente:

«Art. 182-ter (Adempimenti in materia sismica per le tolleranze di costruzione). - 1. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'art. 83 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo art. 83, il tecnico abilitato attesta che gli interventi di cui all'art. 198 rispettano le prescrizioni di cui al capo V del Titolo VI della presente legge.

2. L'attestazione di cui al comma 1, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento oppure a quelle vigenti al momento di presentazione dell'istanza, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'art. 167, comma 3, e' trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'art. 167, oppure ai fini del deposito del progetto ai sensi dell'art. 169.

3. Nel caso in cui gli interventi non risultino conformi ne' alla normativa tecnica vigente al momento della realizzazione delle opere ne' a quella vigente al momento di presentazione dell'istanza, si applicano le disposizioni di cui all'art. 182-bis, commi 3 e 4, previa presentazione al comune della relativa istanza di accertamento di conformita'. La struttura regionale competente informa il comune per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di competenza, ivi compresa l'eventuale dichiarazione di inagibilita'.

4. Per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi e per i comuni ubicati in zone a bassa sismicita', l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneita' statica rilasciato dal professionista abilitato.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nei casi in cui sia stata presentata la relazione di ultimazione dei lavori con riferimento agli aspetti strutturali, oppure, qualora previsto dalla normativa, sia stato rilasciato il certificato di collaudo statico.».

Art. 20

Contributo relativo agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso. Modifiche all'art. 183 della 47547266 65/2014

1. Il comma 1-bis dell'art. 183 della legge regionale n. 65/2014 e' abrogato.

Art. 21

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformita' o con variazioni essenziali. Modifiche all'art. 196 della legge regionale n. 65/2014

1. Il comma 2-bis dell'art. 196 della legge regionale n. 65/2014 e' abrogato.

2. Dopo il comma 3 dell'art. 196 della legge regionale n. 65/2014, e' inserito il seguente:

«3-bis. Il termine di cui al comma 2 puo' essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di gravi situazioni di disagio socio-economico, oppure per comprovate difficolta' tecnico-esecutive, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.».

3. Al comma 4 dell'art. 196 della legge regionale n. 65/2014, dopo le parole: «al comma 3» sono inserite le seguenti: «o al comma 3-bis».

4. Al comma 4-bis dell'art. 196 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «o alla cessazione dell'utilizzazione difforme dell'immobile» sono soppresse.

5. Il comma 5 dell'art. 196 della legge regionale n. 65/2014 e' sostituito dal seguente:

«5. L'opera acquisita e' demolita con ordinanza del comune a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che il comune non dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici. In tale ipotesi sono comunque acquisiti pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati delle amministrazioni competenti, ai sensi dell'art. 17-bis della legge n. 241/1990, allo scopo di accertare che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.».

6. Dopo il comma 5 dell'art. 196 della legge regionale n. 65/2014, e' inserito il seguente:

«5 bis. Nei casi in cui l'opera non contrasti con gli interessi di cui al comma 5 il comune, previa acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 17-bis della legge n. 241/1990, puo' altresì provvedere all'alienazione del bene e dell'area determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo), condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. E' preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile e' determinato dal comune, che si avvale, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali, tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.».

7. La lettera b-bis) del comma 8 dell'art. 196 della legge regionale n. 65/2014 e' abrogata.

8. Al comma 9-bis dell'art. 196 della legge regionale n. 65/2014 le parole: «, 2-bis» sono soppresse.

Art. 22

Determinazione delle variazioni essenziali. Modifiche all'art. 197 della legge regionale n. 65/2014

1. Al comma 1 dell'art. 197 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «dall'art. 198» sono sostituite dalle seguenti: «dagli articoli 196, comma 1, 198 e 206».

2. Alle lettere b) e c) del comma 1 dell'art. 197 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «superficie calpestabile» sono sostituite dalle seguenti: «superficie utile».

Art. 23

Tolleranze di costruzione. Modifiche all'art. 198 della legge regionale n. 65/2014

1. Dopo il comma 1 dell'art. 198 della legge regionale n. 65/2014, sono inseriti i seguenti:

«1-bis. Per gli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera che non eccedano:

a) il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 metri quadrati;

b) il 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 300 metri quadrati e inferiore o uguale a 500 metri quadrati;

c) il 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 100 metri quadrati e inferiore a 300 metri quadrati;

d) il 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore o uguale a 60 metri quadrati e inferiore a 100 metri quadrati;

e) il 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

1-quater. Alle tolleranze di costruzione di cui al comma 1-bis si applica quanto disposto dall'art. 3, comma 1, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia ed urbanistica), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105.».

2. Al comma 2 dell'art. 198 della legge regionale n. 65/2014, le

parole: «quanto disposto al comma 1» sono sostituite dalle seguenti: «quanto disposto ai commi 1 e 1-bis».

3. Al comma 3 dell'art. 198 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 2» sono sostituite dalle seguenti: «Fuori dai casi di cui ai commi 1, 1-bis e 2».

4. Dopo il comma 3 dell'art. 198 della legge regionale n. 65/2014, sono inseriti i seguenti:

«3-bis. Fermo restando quanto previsto dal comma 3 e nel rispetto delle condizioni ivi previste, per gli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.

3-ter. Sono soggette alla disciplina delle tolleranze di costruzione di cui al presente articolo, in deroga a quanto previsto dall'art. 206, le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'art. 21-novies della legge n. 241/1990.».

5. Dopo il comma 4 dell'art. 198 della legge regionale n. 65/2014, sono inseriti i seguenti:

«4-bis. Per gli interventi nelle zone sismiche di cui all'art. 83 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, si applica quanto disposto dall'art. 182-ter.

4-ter. Le disposizioni di cui ai commi 1-bis, 3-bis e 4-bis si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche), nel rispetto di quanto disposto dall'art. 3, comma 2, del decreto-legge n. 69/2024, convertito dalla legge n. 105/2024.».

Art. 24

Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali. Modifiche all'art. 199 della legge regionale n. 65/2014

1. Al comma 2 dell'art. 199 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «al doppio» sono sostituite dalle seguenti: «al triplo» e le parole: «in ogni caso in misura non inferiore a euro 1.000,00» sono sostituite dalle seguenti: «in ogni caso irrogata in misura non inferiore a euro 1.032,00».

2. Al comma 3 dell'art. 199 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «euro 1.033,00» sono sostituite dalle seguenti: «euro 1.032,00».

Art. 25

Interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa. Modifiche all'art. 200 della legge regionale n. 65/2014

1. Al comma 1 dell'art. 200 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «al doppio» sono sostituite dalle seguenti: «al triplo» e le parole: «a euro 1.000,00» sono sostituite dalle seguenti: «a euro 1.032,00».

2. Al comma 5 dell'art. 200 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «l'autorità competente alla tutela del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00» sono sostituite dalle seguenti: «l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e

sanzioni previste da norme vigenti, irroga una sanzione pecuniaria da euro 1.032,00 a euro 20.658,00».

3. Al comma 6 dell'art. 200 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «al doppio» sono sostituite dalle seguenti: «al triplo» e le parole: «a euro 1.000,00» sono sostituite dalle seguenti: «a euro 1.032,00».

4. All'inizio del comma 6-ter dell'art. 200 della legge regionale n. 65/2014, prima delle parole: «Se il responsabile» sono inserite le seguenti: «Nei casi di cui al comma 6-bis,» e le parole: «tra 1.000,00 euro e 5.000,00 euro» sono sostituite dalle seguenti: «tra 1.032,00 euro e 5.164,00 euro».

5. Dopo il comma 7 dell'art. 200 della legge regionale n. 65/2014, e' inserito il seguente:

«7.1. Resta comunque ferma, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento in concreto realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 196, 199, 206 e 210.».

Art. 26

Interventi di attivita' edilizia libera realizzati in difformita' dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni. Modifiche all'art. 201 della legge regionale n. 65/2014

1. Al comma 2 dell'art. 201 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «al doppio» sono sostituite dalle seguenti: «al triplo» e le parole: «a euro 1.000,00» sono sostituite dalle seguenti: «a euro 1.032,00».

2. Al comma 2-ter dell'art. 201 della legge regionale n. 65/2014, prima delle parole: «Se il responsabile» sono inserite le seguenti: «Nei casi di cui al comma 2-bis,».

Art. 27

Regolarizzazione della SCIA o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali. Disciplina delle sanzioni. Modifiche all'art. 203 della legge regionale n. 65/2014

1. Al comma 1 dell'art. 203 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «, 2-bis» sono soppresse e le parole: «euro 1.000,00» sono sostituite dalle seguenti: «euro 1.032,00».

Art. 28

Annullamento del permesso di costruire. Modifiche all'art. 204 della legge regionale n. 65/2014

1. Al comma 3 dell'art. 204 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «a euro 1.000,00» sono sostituite dalle seguenti: «a euro 1.032,00».

2. Al comma 4-bis dell'art. 204 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «, 2-bis» sono soppresse.

Art. 29

Interventi eseguiti in parziale difformita' dal permesso di costruire. Modifiche all'art. 206 della legge regionale n. 65/2014

1. Al comma 2 dell'art. 206 della legge regionale n. 65/2014, le parole: «al doppio» sono sostituite dalle seguenti: «al triplo» e le parole: «ad euro 1.000,00» sono sostituite dalle seguenti: «ad euro 1.032,00».

Art. 30

Regolarizzazione di interventi realizzati in parziale difformita' da titoli edilizi anteriori al 30 gennaio 1977. Sostituzione dell'art. 206-bis della l.r. 65/2014

1. L'art. 206-bis della l.r. 65/2014 e' sostituito dal seguente:

«Art. 206-bis (Regolarizzazione di interventi realizzati in parziale difformita' da titoli edilizi anteriori al 30 gennaio 1977). - 1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformita' dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme in materia di edificabilita' dei suoli), e che non sono riconducibili ai casi di cui all'art. 198, possono essere regolarizzati con le modalita' di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 acquisiti i pareri, nulla osta o assensi comunque denominati da parte delle amministrazioni competenti in base alle normative di settore.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere stati realizzati successivamente alla data di entrata in vigore della legge n. 10/1977, purché entro il termine di validita' temporale del titolo. L'epoca di realizzazione delle varianti in corso d'opera e' provata mediante la documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la predetta documentazione, il tecnico incaricato la attesta con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilita'. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000.

3. Il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una SCIA e il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro. Per la determinazione del valore venale dell'immobile il comune puo' avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali.

4. Nei casi di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 209-bis, commi 7, 8 e 13. Per gli interventi eseguiti in assenza o difformita' dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'art. 209-bis, comma 11.

5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'art. 19, comma 3, della legge n. 241/1990, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere.».

Art. 31

Accertamento di conformita' per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformita' da esso o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire. Sostituzione dell'art. 209 della legge regionale n. 65/2014

1. L'art. 209 della legge regionale n. 65/2014 e' sostituito dal seguente:

«Art. 209 (Accertamento di conformita' per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformita' da esso o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire). - 1. Fermo restando quanto previsto all'art. 182, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in totale difformita' da esso, l'avente titolo puo' ottenere il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria quando l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'istanza di sanatoria non puo' essere presentata ove sia intervenuta l'acquisizione di diritto al patrimonio comunale del bene abusivo e dell'area ad esso correlata, in applicazione di quanto disposto dall'art. 196.

2. Alle istanze di sanatoria si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente. Le istanze di sanatoria sono corredate da tutta la documentazione di cui all'art. 142, necessaria per le verifiche di conformita' da parte del comune.

3. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia entro i sessanta giorni successivi alla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo detta domanda si intende respinta.

4. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire e' subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad euro 1.032,00.

5. Per gli accertamenti di conformita' concernenti gli sbarramenti di ritenuta e i relativi bacini di accumulo per i quali si applicano le disposizioni di cui al capo III della legge regionale n. 64/2009, l'importo dell'oblazione di cui al comma 4 e' pari ad una somma non superiore ad euro 1.032,00.

6. La sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.

7. L'avente titolo puo' ottenere la sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della parte III del Codice, esclusivamente a seguito della irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste per gli interventi realizzati in assenza o in difformita' dall'autorizzazione paesaggistica.

8. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi realizzati in totale difformita' dalla SCIA alternativa al permesso di costruire nelle ipotesi di cui all'art. 134, commi 2 e 2-ter.».

Art. 32

Accertamento di conformita' per altri interventi abusivi. Inserimento dell'art. 209-bis nella legge regionale n. 65/2014

1. Dopo l'art. 209 della legge regionale n. 65/2014, e' inserito il seguente:

«Art. 209-bis (Accertamento di conformita' per altri interventi abusivi). - 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformita' dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'art. 206, oppure in caso di interventi realizzati in assenza o in difformita' dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'art. 200, l'avente titolo puo' ottenere il permesso di costruire in sanatoria o presentare la SCIA in sanatoria quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonche' ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

2. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'art. 197, fatto salvo quanto previsto dal comma 4 del medesimo articolo. Per tale tipologia di abuso l'istanza di sanatoria non puo' essere presentata ove sia intervenuta l'acquisizione di diritto al patrimonio comunale del bene abusivo e dell'area ad esso correlata, in applicazione di quanto disposto dall'art. 196.

3. A seguito dell'istanza presentata ai sensi dei commi 1 e 2, il permesso di costruire in sanatoria puo' essere rilasciato dal comune, tramite lo sportello unico, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato con propria ordinanza, degli interventi di cui al comma 4. Per le SCIA in sanatoria presentate ai sensi del comma 1, il comune individua, tra gli interventi di cui al comma 4, le misure da prescrivere ai sensi dell'art. 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge n. 241/1990, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

4. In sede di esame delle richieste di permesso di costruire in sanatoria o delle SCIA in sanatoria il comune, tramite lo sportello unico, puo' condizionare il rilascio del provvedimento o la formazione del titolo alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo.

5. La richiesta del permesso di costruire in sanatoria o la SCIA in sanatoria, complete della documentazione necessaria per le verifiche di conformita' da parte del comune, sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformita'. Per la conformita' edilizia, la dichiarazione e' resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento e' provata mediante la documentazione di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la predetta documentazione, il tecnico incaricato la attesta con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilita'. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000.

6. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche si applicano le disposizioni di cui all'art. 182-bis.

7. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformita' dall'autorizzazione paesaggistica, il comune richiede all'autorita' preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilita' paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi oppure l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorita' competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il comune provvede autonomamente sull'istanza di sanatoria edilizia.

8. Le disposizioni di cui al comma 7 si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino eseguiti su immobili o aree con vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione e presentino profili di incompatibilita' con le previsioni e prescrizioni del piano paesaggistico regionale.

9. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire e' subordinato:

a) al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I, incrementata del 20 per cento, in caso di interventi realizzati in parziale difformita' dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'art. 206, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'art. 197. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformita', l'oblazione e' calcolata con riferimento alla parte di opera difforme. L'importo dell'oblazione non puo' comunque essere inferiore a euro 1.238,00. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; in tali casi l'importo dell'oblazione non puo' comunque essere inferiore a euro 1.032,00;

b) al pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti, maggiorati del 20 per cento. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

10. La SCIA in sanatoria e' subordinata:

a) al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.238,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformita' da essa, nei casi di cui all'art. 135, e in misura non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 5.164,00 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della SCIA in sanatoria. Per la

determinazione del valore venale dell'immobile il comune puo' avvalersi, ove necessario, della collaborazione dei competenti uffici statali;

b) al pagamento dei contributi di cui al capo I, se dovuti.

11. Nelle ipotesi di cui al comma 7, qualora sia accertata la compatibilita' paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1, del Codice.

12. Alle istanze di permesso di costruire in sanatoria e alle SCIA in sanatoria di cui al presente articolo si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente.

13. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle SCIA in sanatoria presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'art. 19, comma 6-bis, della legge n. 241/1990. Nelle ipotesi di cui ai commi 7 e 8, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilita' paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine e' interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione e' tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante puo' esercitare l'azione prevista dall'art. 31 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 (Attuazione dell'art. 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al Governo per il riordino del processo amministrativo). In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il comune applica le sanzioni previste dalla presente legge.

14. Le disposizioni dei commi 7, 9, 11 e 13 si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione e' stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilita' paesaggistica. Tale disposizione non si applica agli interventi per i quali e' stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito.

15. Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione dei commi 9, 10 e 11, si applicano, in quanto compatibili, anche all'attivita' edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1 del decreto legislativo n. 165/2001, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 3, comma 2, 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.».

Art. 33

Opere eseguite su suoli di proprieta' dello Stato o di enti pubblici.
Sostituzione dell'art. 210 della legge regionale n. 65/2014

1. L'art. 210 della legge regionale n. 65/2014 e' sostituito dal seguente:

«Art. 210 (Opere eseguite su suoli di proprieta' dello Stato o di enti pubblici). - 1. Agli interventi abusivi realizzati su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici da parte di soggetti diversi da quelli aventi titolo si applicano le sanzioni di cui all'art. 35 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001.».

Art. 34

Disposizioni per le varianti in corso d'opera. Modifiche

all'art. 211 della legge regionale n. 65/2014

1. Il comma 2 dell'art. 211 della legge regionale n. 65/2014 e' abrogato.

Art. 35

Disposizioni transitorie relative alle modifiche introdotte dalla legge regionale n. 10/2024. Modifiche all'art. 252-sexies della legge regionale n. 65/2014

1. Al comma 1 dell'art. 252-sexies della legge regionale n. 65/2014, le parole: «dopo l'entrata in vigore di tale legge» sono sostituite dalle seguenti: «dopo la data dell'11 marzo 2025, data di entrata in vigore del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 3 marzo 2025, n. 14/R (Semplificazioni procedurali in materia di conferenza di copianificazione. Adeguamento alle disposizioni della legge regionale n. 10/2024. Modifiche al regolamento regionale emanato con il d.p.g.r. 32/R/2017)».

2. Il comma 2 dell'art. 25-sexies della legge regionale n. 65/2014 e' sostituito dal seguente:

«2. I procedimenti di cui al comma 1 gia' avviati alla data di entrata in vigore del regolamento 14/R/2025 si concludono secondo le disposizioni vigenti al momento del loro avvio.».

Art. 36

Disposizioni transitorie relative alle modifiche introdotte alla disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso dalla legge regionale n. 51/2025. Inserimento dell'art. 252-septies nella legge regionale n. 65/2014

1. Dopo l'art. 252-sexies della legge regionale n. 65/2014, e' inserito il seguente:

«Art. 252-septies (Disposizioni transitorie relative alle modifiche introdotte alla disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso dalla legge regionale n. 51/2025). - 1. Al fine di garantire la sostenibilita' dei mutamenti di destinazione d'uso delle unita' immobiliari in rapporto alle specificita' territoriali locali, la disciplina di cui all'art. 99, comma 2, lettera c), e comma 2-bis, trova applicazione solo a seguito della approvazione da parte del Comune di apposita variante di adeguamento dei propri strumenti di pianificazione urbanistica o della disciplina di cui all'art. 98, che stabilisca le specifiche condizioni e limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 99, comma 2-ter.

2. La variante di adeguamento di cui al comma 1 e' approvata entro due anni dalla data di entrata in vigore della legge regionale n. 20 agosto 2025, n. 51 (Semplificazioni in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento. Modifiche alla legge regionale n. 65/2014) decorsi i quali, in caso di mancato adeguamento, trova diretta applicazione la disciplina di cui all'art. 99, comma 2, lettera c), e comma 2-bis.

3. L'adeguamento degli strumenti di cui al comma 1 puo' avvenire anche mediante il procedimento di cui all'art. 32.».

Art. 37

Deroga alle restrizioni edilizie per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale aumento di volumetria complessiva di cui all'art. 135-bis, comma 3, della legge regionale n. 65/2014

1. Fermo restando quanto previsto dall'art. 2 della legge regionale 29 maggio 2020, n. 31 (Proroga dei termini con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica per il contenimento degli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19), gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale aumento di volumetria complessiva di cui all'art. 135-bis, comma 3, della legge regionale n. 65/2014 sono consentiti, per dodici mesi decorrenti dalla data di entrata in

vigore delle presente legge, in deroga alle restrizioni edilizie previste dagli articoli 93, comma 2, 94, comma 2-ter, e 96, comma 2, della medesima legge regionale.

Art. 38

Durata dell'incarico di garante regionale
per l'informazione e la partecipazione

1. L'incarico di garante regionale dell'informazione e della partecipazione per il quale, ai sensi dell'art. 39, comma 1, della legge regionale n. 65/2014, e' prevista una durata coincidente con quella della legislatura regionale, scade il centocinquantesimo giorno successivo alla data della prima seduta del nuovo Consiglio regionale.

Art. 39

Clausola di neutralita' finanziaria

1. Dalla presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

Art. 40

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

La presente legge e' pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Toscana.

Firenze, 20 agosto 2025

GIANI

(Omissis).