

# **Disposizioni in materia di vigilanza e controllo sull'attività edilizia**

## **Indice**

### **Titolo I Vigilanza sull'attività edilizia e sanzioni**

#### **Capo I Principi generali**

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

#### **Capo II Sanzioni**

- Art. 9 Salvaguardia delle aree inedificabili e delle aree soggette a tutela
- Art. 10 Salvaguardia degli edifici vincolati
- Art. 11 Tutela dei suoli di proprietà degli enti pubblici
- Art. 12 Lottizzazione abusiva
- Art. 13 Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali
- Art. 14 Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali
- Art. 15 Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo
- Art. 16 Altri interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo
- Art. 17 Accertamento di conformità
- Art. 18 Sanzioni applicabili per la mancata denuncia di inizio attività
- Art. 19 Interventi eseguiti in base a permesso annullato
- Art. 20 Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione
- Art. 21 Sanzioni pecuniarie
- Art. 22 Riscossione

#### **Capo III Esecuzione delle demolizioni**

- Art. 23 Demolizione di opere abusive
- Art. 24 Elenco regionale delle imprese specializzate per le demolizioni
- Art. 25 Selezione provinciale delle imprese abilitate agli interventi di demolizione
- Art. 26 Fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione

## **TITOLO II      Norme in materia di condono edilizio**

### **Capo I Disposizioni generali**

- Art. 27 Ambito di applicazione
- Art. 28 Modalità procedurali per il rilascio del titolo in sanatoria
- Art. 29 Contributo di costruzione e opere di urbanizzazione
- Art. 30 Asseverazione del professionista
- Art. 31 Parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
- Art. 32 Quota integrativa dell'oblazione

### **Capo II    Condizioni e limiti al rilascio del titolo in sanatoria**

- Art. 33 Nuove costruzioni in contrasto con la pianificazione urbanistica vigente
- Art. 34 Nuove costruzioni conformi alla pianificazione urbanistica vigente
- Art. 35 Opere di ristrutturazione edilizia
- Art. 36 Opere di restauro e risanamento conservativo
- Art. 37 Opere di manutenzione straordinaria
- Art. 38 Mutamento di destinazione d'uso senza opere e aumento delle superfici utili

## **TITOLO III    Norme transitorie e finali**

- Art. 39 Norma transitoria
- Art. 40 Disapplicazione di norme statali
- Art. 41 Norma finanziaria
- Art. 42 Entrata in vigore

# **Titolo I**

## **Vigilanza sull'attività edilizia e sanzioni**

### **Capo I**

#### **Principi generali**

##### **Art. 1**

###### **Finalità della legge**

1. La presente legge persegue la salvaguardia del territorio e dell'ambiente, quale interesse primario della comunità regionale, nell'osservanza dei principi dettati dalla L.R. 16 gennaio 2004, n. 1.

2. Le norme in materia di vigilanza e controllo dell'attività urbanistico edilizia stabilite dalla presente legge sono ispirate all'esigenza di assicurare un ordinato sviluppo del territorio secondo quanto previsto dalla pianificazione territoriale e urbanistica, garantendo la tutela assoluta delle risorse ambientali e demaniali, del paesaggio e del patrimonio storico ed architettonico presenti nella nostra regione.

##### **Art. 2**

###### **Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia**

1. I Comuni esercitano la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, anche attraverso i controlli di cui agli artt. 11 e 12 della L.R. 25 novembre 2002, n. 31, per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia, di seguito denominato "sportello unico per l'edilizia", secondo le modalità stabilite dalla presente legge, dallo Statuto del Comune e dai regolamenti comunali.

3. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo, ovvero non sia apposto il cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla Regione, alla Provincia, allo sportello unico per l'edilizia e al Soprintendente nei casi di opere abusive realizzate sugli immobili di cui all'art. 9, commi 4 e 5. Lo sportello unico per l'edilizia verifica, entro trenta giorni dalla comunicazione, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

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

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

6. Per assicurare l'incremento dell'attività di vigilanza e di controllo, i Comuni possono utilizzare, come forma incentivante alla partecipazione del proprio personale dipendente a progetti finalizzati, sia parte dei proventi di cui all'art. 21 della presente legge che la quota parte del contributo di costruzione prevista dall'art. 27, comma 5, della L.R. 31 del 2002.

### **Art. 3**

#### **Vigilanza su opere di amministrazioni statali e su opere della Regione, delle Province e dei Comuni**

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

2. Per le opere eseguite da amministrazioni regionali, provinciali e comunali, qualora sia accertata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui all'art. 2, comma 1, lo sportello unico per l'edilizia informa rispettivamente il Presidente della Regione, il Presidente della Provincia o il Sindaco ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dagli artt. 4 e dal Capo II del presente Titolo.

3. L'art. 25 della L.R. n. 31 del 2002 è abrogato.

### **Art. 4**

#### **Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori**

1. Qualora sia accertata dai competenti uffici comunali, d'ufficio, nel corso dei controlli previsti dagli artt. 11 e 12 della L.R. 31 del 2002, o su comunicazione degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui all'art. 2, comma 1, lo sportello unico per l'edilizia ordina, nei successivi quindici giorni, l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'esecuzione dei provvedimenti definitivi. L'accertamento, in corso d'opera, delle variazioni minori di cui all'art. 19 della L.R. 31 del 2002 non dà luogo alla sospensione dei lavori.

2. L'atto di sospensione dei lavori è comunicato al titolare del titolo abilitativo, al committente e al costruttore nonché al direttore dei lavori, anche ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'avviso di avvio del procedimento è comunicato anche al proprietario qualora sia soggetto diverso dai precedenti.

3. Entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione, lo sportello unico per l'edilizia adotta e

notifica ai soggetti di cui al comma 2 i provvedimenti sanzionatori previsti dal Capo II del presente Titolo.

## **Art. 5 Compiti della Provincia**

1. La Provincia esercita compiti di analisi dell'abusivismo edilizio e assicura la propria collaborazione ai Comuni nello svolgimento, anche in forma associata, delle funzioni di vigilanza e controllo sull'attività urbanistico edilizia. Essa esercita altresì, in caso di inerzia comunale, i poteri sostitutivi stabiliti dal comma 3.

2. La Provincia in particolare provvede:

- a) alla raccolta ed elaborazione dei dati e degli elementi conoscitivi sul fenomeno dell'abusivismo edilizio, nell'ambito dell'attività di monitoraggio prevista dall'art. 6, comma 2, lettera a);
- b) a fornire agli sportelli unici per l'edilizia il necessario supporto tecnico giuridico per l'esercizio delle attività di vigilanza e controllo;
- c) ad agevolare e coordinare l'attuazione delle demolizioni delle opere abusive, attraverso la selezione delle imprese abilitate agli interventi di demolizione, ai sensi dell'art. 25;
- d) all'esercizio, su richiesta delle amministrazioni comunali e previa stipula di apposita convenzione, dei compiti di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia e all'esecuzione delle demolizioni e del ripristino dello stato dei luoghi.

3. La Provincia, previa diffida a provvedere entro un congruo termine comunque non superiore a trenta giorni, assume, in via sostitutiva, i provvedimenti eventualmente necessari di sospensione dei lavori e di irrogazione delle sanzioni amministrative stabilite dal Capo II del presente Titolo, in caso di inerzia dello sportello unico per l'edilizia protrattasi per quindici giorni dalla scadenza del termine:

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

4. I provvedimenti sostitutivi previsti dal comma 3 sono assunti anche attraverso la nomina di un commissario *ad acta*. Essi sono inviati all'amministrazione comunale e alla Regione e sono contestualmente comunicati alla competente autorità giudiziaria, ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

5. Per l'esercizio delle funzioni previste dal comma 3, la Provincia può richiedere allo sportello unico per l'edilizia informazioni ed elementi conoscitivi, in merito agli esiti istruttori delle verifiche realizzate e allo stato dei procedimenti sanzionatori.

## **Art. 6 Compiti della Regione**

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

2. La Regione in particolare:

- a) predispone, d'intesa con la Conferenza Regione Autonomie locali, un sistema informativo, articolato a livello regionale, provinciale e comunale per la conoscenza e valutazione dell'abusivismo edilizio e per la verifica del regolare svolgimento e conclusione dei procedimenti diretti all'applicazione delle sanzioni previste dal Capo II del presente Titolo, anche ai fini dell'esercizio dei poteri sostitutivi provinciali. Il sistema informativo assicura modalità di consultazione delle informazioni e dei dati disponibili da parte delle Amministrazioni, delle Associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi e dei soggetti interessati;
- b) specifica i metodi di rilevazione, elaborazione e aggiornamento dei dati conoscitivi e delle informazioni indicate dalla lettera a) del presente comma e stabilisce le modalità di coordinamento e collaborazione tra gli enti;
- c) provvede alla gestione e aggiornamento dell'elenco delle imprese specializzate per le demolizioni di cui all'art. 24;
- d) gestisce il fondo di rotazione per le spese di demolizione di cui all'art. 26;
- e) promuove e coordina i programmi per il rilevamento periodico delle trasformazioni del territorio, previsti dall'art. 7;
- f) promuove la conclusione di un accordo con il Corpo Forestale dello Stato e con le Associazioni delle Autonomie locali, per lo sviluppo di modalità di collaborazione e di integrazione nell'esercizio dei compiti di controllo e tutela del territorio e di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia.

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

#### **Art. 7**

##### **Rilevamenti periodici delle trasformazioni del territorio**

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

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

#### **Art. 8**

##### **Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista**

1. Il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella presente legge, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del titolo abilitativo e alle modalità esecutive stabilite dallo stesso. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente al pagamento delle sanzioni pecuniarie e alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demoli-

zione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora rinunci all'incarico contestando agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del titolo abilitativo, consistente nell'esecuzione di interventi in totale difformità o in variazione essenziale dallo stesso, e fornisca contemporaneamente allo sportello unico per l'edilizia la motivata comunicazione della violazione. In caso contrario lo sportello unico per l'edilizia segnala al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

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

## **Capo II Sanzioni**

### **Art. 9**

#### **Salvaguardia delle aree inedificabili e delle aree soggette a tutela**

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

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

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

4. L'inizio o l'esecuzione di opere senza titolo o in difformità da esso su aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o su aree appartenenti ai beni disciplina-

ti dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 ovvero su aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 comporta l'ordine di sospensione e di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del responsabile dell'abuso. L'ordine è comunicato dallo sportello unico per l'edilizia alle amministrazioni competenti alla tutela, le quali, in caso di inottemperanza, possono procedere in luogo del Comune alla demolizione e al ripristino.

5. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli artt. 6 e 7 del D.Lgs. n. 490 del 1999, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del Titolo II del D.Lgs. 490 del 1999, il Soprintendente, su richiesta della Regione, della Provincia, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di quarantacinque giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

#### **Art. 10** **Salvaguardia degli edifici vincolati**

1. Lo sportello unico, qualora accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, ordina la sospensione dei lavori e irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione pecuniaria da 2000 a 20.000 euro, trasmettendo il provvedimento al Soprintendente, al fine dell'assunzione delle determinazioni di cui all'art. 131 dello stesso decreto.

2. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili vincolati, in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, lo sportello unico per l'edilizia ordina la sospensione dei lavori e dispone, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro. Su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, lo sportello unico irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'art. 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato. Lo sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base al Titolo II del D.Lgs. 490 del 1999, lo sportello unico per l'edilizia, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, provvede ai sensi dell'art. 164 del medesimo decreto ed irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione da 2.000 a 20.000 euro.

#### **Art. 11** **Tutela dei suoli di proprietà degli enti pubblici.**

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 3, di interventi in assenza di titolo abilitativo, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione, delle Province, dei Comuni o di

altri enti pubblici, lo sportello unico per l'edilizia, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori e ingiunge la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

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

## **Art. 12** **Lottizzazione abusiva**

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

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

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

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo le previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Piano Operativo Comunale (POC) vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte del POC, di strumenti attuativi.

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

6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila me-

tri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato allo sportello unico per l'edilizia del Comune ove è sito l'immobile.

7. Nel caso in cui lo sportello unico per l'edilizia accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio in assenza di previsione urbanistica, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nell'art. 8, comma 1, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune e lo sportello unico per l'edilizia deve provvedere alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'art. 5, comma 3.

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

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

### **Art. 13**

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

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

2. Lo sportello unico per l'edilizia, accertata l'esecuzione di interventi in assenza del titolo abilitativo richiesto, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'art. 23 della L.R. 31 del 2002, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma 3, nonché le eventuali servitù di passaggio.

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

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

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza dello sportello unico per l'edilizia a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

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

#### **Art. 14**

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

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera f) dell'Allegato alla L.R. 31 del 2002, eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico edilizi entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Fuori dai casi di cui all'art. 10, lo sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'art. 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. Lo sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

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

4. Qualora, ai sensi del comma 2, non si disponga la demolizione delle opere, è dovuto il contributo di costruzione di cui all'art. 27 della L.R. 31 del 2002.

#### **Art. 15**

## **Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo**

1. La realizzazione di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia in parziale difformità dal titolo abilitativo comporta una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'art. 21, comma 2, e comunque non inferiore a 1000 euro, ferma restando la potestà dello sportello unico di ingiungere la realizzazione di interventi di miglioramento tecnico funzionale e igienico-sanitario dell'edificio o dell'unità immobiliare.
2. È corrisposto il contributo di costruzione di cui all'art. 27 della L.R. 31 del 2002, qualora dovuto.

### **Art. 16**

#### **Altri interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo**

1. La realizzazione degli interventi di cui all'art. 8 lettere a), c), d), h), i), k), l), m) della L.R. 31 del 2002, eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività, nonché il mutamento di destinazione d'uso senza opere, la demolizione senza ricostruzione e il restauro e risanamento conservativo su edifici non vincolati, eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'art. 21, comma 2, e comunque non inferiore a 1000 euro.

### **Art. 17**

#### **Accertamento di conformità**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli artt. 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una denuncia di inizio attività in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio attività, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la denuncia di inizio attività in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.
3. Il permesso e la denuncia in sanatoria nei casi previsti dai commi 1 e 2 sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:
  - a) nelle ipotesi di nuova costruzione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero a norma dell'art. 30 della L.R. 31 del 2002, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2000 euro;
  - b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di co-

struzione, al contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1000 euro;

- c) nei restanti casi, di una somma, da 500 euro a 5000 euro, stabilita dallo sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'art. 21, comma 2.

4. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, le necessarie conformità. Sulla richiesta del permesso o della denuncia di inizio attività in sanatoria è acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per le tipologie di intervento previste dall'art. 3 della L.R. 31 del 2002.

### **Art. 18**

#### **Sanzioni applicabili per la mancata denuncia di inizio attività**

1. La mancanza del titolo abilitativo per gli interventi che secondo la legge statale sono soggetti a denuncia di inizio dell'attività, non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 44 del DPR 380 del 2001. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt. 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16 e 17 della presente legge.

2. La denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 2000 euro, fermo restando quanto previsto dall'art. 8, comma 3.

### **Art. 19**

#### **Interventi eseguiti in base a permesso annullato**

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato ai sensi dell'art. 21, comma 2. La valutazione è notificata all'interessato dallo sportello unico per l'edilizia e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 17.

### **Art. 20**

#### **Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione**

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

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo

- sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
  - c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

2. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

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

### **Art. 21** **Sanzioni pecuniarie**

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

2. Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge, la Giunta regionale stabilisce i criteri per la determinazione del valore venale degli immobili e delle opere in relazione ai valori medi riscontrati nel mercato immobiliare. Le Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio provvedono all'aggiornamento annuale del valore venale degli immobili per l'ambito di competenza. Fino all'approvazione della deliberazione della Giunta regionale, le sanzioni sono calcolate secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 380 del 2001, come specificato e integrato dall'art. 25, comma 2, lettera e), della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37.

### **Art. 22** **Riscossione**

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

## **Capo III** **Esecuzione delle demolizioni**

**Art. 23**  
**Demolizione di opere abusive**

1. La demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, disposti dallo sportello unico per l'edilizia in tutti i casi disciplinati dalla presente legge, sono attuati dal Comune entro il termine di centottanta giorni dalla data di assunzione del provvedimento, sulla base di una valutazione tecnico economica dei lavori approvata dalla Giunta comunale.

2. I lavori di cui al comma 1 sono affidati a trattativa privata, ad imprese inserite nell'elenco regionale delle imprese specializzate nell'attività di demolizione di cui all'art. 24 ovvero avvalendosi delle imprese individuate dalla Provincia ai sensi dell'art. 25.

3. L'affidamento a trattativa privata avviene mediante gara alla quale devono essere invitati almeno cinque imprese iscritte nell'elenco o, per lavori il cui importo stimato sia superiore a 200.000 euro, almeno dieci imprese. La trattativa privata si svolge con il criterio del prezzo più basso, inferiore a quello posto a base di gara, ovvero con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, prendendo in considerazione i seguenti elementi variabili in relazione agli interventi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi da realizzare:

- a) il prezzo;
- b) il tempo di esecuzione della demolizione, della rimozione delle macerie e del ripristino dei luoghi;
- c) la presenza o l'impegno a costituire sul territorio provinciale un ufficio operativo a cui potersi tempestivamente rivolgere.

4. I Comuni possono richiedere anticipazioni dei costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi al fondo regionale di rotazione costituito ai sensi dell'art. 26.

5. La disciplina prevista dai commi 1, 2, 3 e 4 trova applicazione anche nei casi in cui le demolizioni sono attuate dalla Provincia su richiesta delle amministrazioni comunali ai sensi dell'art. 5, comma 2, lettera d).

6. Entro il mese di dicembre di ogni anno lo sportello unico per l'edilizia trasmette al prefetto l'elenco delle opere non sanabili per le quali il Comune non ha provveduto nel termine previsto dal comma 1 all'affidamento dei lavori di demolizione e di ripristino e indica lo stato dei procedimenti relativi alla tutela del vincolo di cui agli artt. 9 e 10. Nel medesimo termine le amministrazioni statali e regionali preposte alla tutela trasmettono al prefetto l'elenco delle demolizioni da eseguire. Gli elenchi contengono, tra l'altro, il nominativo dei proprietari e dell'eventuale occupante abusivo, gli estremi di identificazione catastale, il verbale di consistenza delle opere abusive e l'eventuale titolo di occupazione dell'immobile.

7. Nei casi di cui al comma 6, l'esecuzione della demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, compresa la rimozione delle macerie e gli interventi a tutela della pubblica incolumità, è disposta dal prefetto, ai sensi dell'art. 41, comma 3, del DPR 380 del 2001.

**Art. 24**  
**Elenco regionale delle imprese specializzate per le demolizioni**

1. E' istituito l'elenco delle imprese specializzate per l'esecuzione delle attività di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi. L'elenco è articolato a livello provinciale e per imprese abilitate o meno ad operare su aree ed edifici vincolati.

2. La Giunta regionale, con apposito atto deliberativo da assumersi entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplina le modalità di formazione, gestione ed aggiornamento dell'elenco, specificando i requisiti soggettivi ed oggettivi nonché le modalità di partecipazione delle imprese alla selezione ai fini dell'inserimento nell'elenco.

3. L'avviso di selezione ai fini della formazione e dell'aggiornamento annuale dell'elenco è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione e nella sezione relativa agli appalti pubblici del sito Internet della Regione.

#### **Art. 25**

##### **Selezione provinciale delle imprese abilitate agli interventi di demolizione**

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

2. Le Province provvedono periodicamente alla selezione delle imprese di cui al comma 1 attraverso lo svolgimento delle procedure di scelta previste dalla normativa vigente, ponendo a base di gara un capitolato speciale articolato per le diverse tipologie di opere di demolizione e di ripristino, corredati dalla indicazione delle prescrizioni, delle condizioni e dei requisiti tecnici inderogabili richiesti. La gara si svolge con il criterio del prezzo più basso, inferiore a quello posto a base d'asta, determinato mediante ribasso sull'elenco prezzi, ovvero con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, prendendo in considerazione gli elementi variabili indicati dall'art. 23, comma 3, lettere a), b) e c).

3. Ad esito della selezione, le Province stipulano convenzioni quadro con le quali le imprese prescelte si impegnano ad accettare l'affidamento diretto da parte dei Comuni di lavori di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, sino alla concorrenza di un quantitativo massimo complessivo di lavori, alle condizioni ed ai prezzi invariabili per unità di misura e per ogni specie di lavoro, stabiliti dalla medesima convenzione.

#### **Art. 26**

##### **Fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione**

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

regionale che prevedono a qualsiasi titolo trasferimenti ai Comuni inadempienti.

2. Il fondo è finanziato:

- a) con una parte dei proventi derivanti dal pagamento della quota integrativa dell'oblazione prevista dall'art. 31;
- b) con le risorse regionali stabilite annualmente dalla legge di bilancio.

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

## **TITOLO II**

### **Norme in materia di condono edilizio**

#### **Capo I**

#### **Disposizioni generali**

##### **Art. 27**

##### **Ambito di applicazione**

1. Le disposizioni dell'art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, sono specificate ed integrate da quanto disposto dal presente Titolo.

2. Fermi restando gli effetti estintivi del reato conseguenti alla corresponsione della oblazione, secondo quanto disposto dall'art. 32 del D.L. 269 del 2003, il rilascio da parte dei Comuni del titolo abilitativo edilizio in sanatoria- di seguito denominato titolo in sanatoria -, per tutte le domande presentate ai sensi della medesima disposizione, è subordinato altresì alle condizioni, ai limiti e alle modalità disposte dal presente Titolo.

##### **Art. 28**

##### **Modalità procedurali per il rilascio del titolo in sanatoria**

1. Il procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria è definito dall'amministrazione comunale, nell'osservanza di quanto disposto dall'art. 32 del D.L. 269 del 2003 e dagli artt. 30 e 31 della presente legge e nel rispetto dei seguenti principi:

- a) il titolo in sanatoria è rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia previa verifica:
  - della completezza della documentazione presentata;
  - della rispondenza di quanto asseverato dal progettista abilitato ai sensi dell'art. 30 con le condizioni previste dal presente Titolo per la sanabilità delle diverse tipologie di opere;
  - della correttezza del calcolo e dell'avvenuto versamento del contributo di costruzione, dei diritti e oneri di segreteria, della quota aggiuntiva dell'oblazione e dell'eventuale monetizzazione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - dell'osservanza degli adempimenti in materia fiscale previsti dall'art. 32 del D.L. 269 del 2003;

- b) lo sportello unico svolge controlli di merito sui contenuti dell'asseverazione del progettista abilitato. Il controllo è effettuato anche a campione e deve riguardare almeno una percentuale del 30 per cento delle domande;
- c) nel corso della istruttoria della domanda lo sportello unico per l'edilizia può, per una sola volta, richiedere agli interessati documentazione integrativa o chiarimenti, anche convocandoli per una audizione;
- a) il titolo in sanatoria ha il valore e gli effetti del certificato di conformità edilizia e agibilità, secondo quanto dichiarato dal progettista abilitato ai sensi dell'art. 30, comma 2, fatti salvi gli effetti degli eventuali esiti negativi dei controlli attuati dallo sportello unico per l'edilizia.

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

3. Per assicurare il finanziamento del programma speciale di cui al comma 2, l'amministrazione comunale può stabilire una maggiorazione dell'incremento dei diritti e oneri per il rilascio dei titoli in sanatoria già previsto dall'art. 32, comma 40, del D.L. 269 del 2003, fino ad un massimo complessivo del 20 per cento e per un ammontare minimo di 500 euro.

4. La documentazione prescritta dal presente Titolo è presentata al Comune, a pena di decadenza della richiesta del titolo in sanatoria, entro il 30 settembre 2004, unitamente all'attestazione del versamento, oltre che della seconda e della terza rata dell'oblazione:

- a) dei diritti e oneri per il rilascio dei titoli in sanatoria, di cui al comma 3 del presente articolo;
- a) del contributo di costruzione e delle eventuali monetizzazioni, di cui all'art. 29;
- b) della quota integrativa dell'oblazione, di cui all'art. 32.

## **Art. 29**

### **Contributo di costruzione e opere di urbanizzazione**

1. Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento del contributo di costruzione, di cui all'art. 27 della L.R. 31 del 2002, in misura doppia ovvero, in caso di interventi edilizi esonerati dal contributo a norma dell'art. 30 della medesima L.R. 31 del 2002, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale. Il calcolo del contributo dovuto è operato dal professionista abilitato nell'ambito della dichiarazione prevista dall'art. 30. Il contributo così rideeterminato, diminuito della anticipazione versata entro il 31 marzo 2004, a norma dell'Allegato 1 del D.L. 269 del 2003, è versato entro il 30 settembre 2004.

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

3. Nei casi di nuove costruzioni, di interventi di ristrutturazione edilizia e di cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, se-

condo quanto disposto dagli artt. 33, 34, 35 e 38, è subordinato all'esistenza, nella zona omogenea o nell'ambito interessato dall'intervento:

- a) dei parcheggi pertinenziali;
- b) delle opere di urbanizzazione ovvero, nei Comuni provvisti dei piani elaborati ai sensi della L.R. 20 del 2000, delle dotazioni territoriali previste dagli strumenti urbanistici o dalla normativa nazionale o regionale - di seguito denominate opere di urbanizzazione.

4. Nei medesimi casi indicati dal comma 3, in assenza dei parcheggi pertinenziali e delle opere di urbanizzazione, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, secondo quanto disposto dagli artt. 33, 34, 35 e 38, è subordinato all'impegno del richiedente di provvedere alla loro realizzazione entro il 31 dicembre 2006, a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi del comma 1. A tale scopo i richiedenti trasmettono al Comune, entro il 30 settembre 2004, un apposito atto unilaterale d'obbligo. Lo sportello unico per l'edilizia, entro i sei mesi successivi, può comunicare agli interessati la volontà dell'amministrazione comunale di curare direttamente la realizzazione delle opere.

5. Nei medesimi casi indicati dal comma 3, qualora nell'ambito territoriale interessato dall'intervento sia già stata interamente attuata la quota minima di opere di urbanizzazione richiesta dalla pianificazione e dalla legge regionale ovvero qualora l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni necessarie, l'amministrazione comunale può disporre il pagamento degli oneri di urbanizzazione, la monetizzazione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi pertinenziali.

6. Per gli immobili abusivi destinati ad usi commerciali, il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al versamento del contributo di costruzione e all'osservanza della disciplina delle opere di urbanizzazione stabilita dalla normativa regionale in materia di urbanistica commerciale, di cui alla L.R. 5 luglio 1999, n. 14, e alle deliberazioni del Consiglio regionale 23 settembre 1999, n. 1253 e 29 febbraio 2000, n. 1410.

### **Art. 30**

#### **Asseverazione del professionista**

1. Ai fini del rilascio del titolo in sanatoria gli interessati trasmettono allo sportello unico per l'edilizia, secondo le modalità indicate dall'art. 28, comma 2, una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri l'osservanza delle condizioni richieste dal presente Titolo per la sanabilità delle diverse tipologie di abuso.

2. Il progettista abilitato assevera altresì, anche ai fini di quanto disposto dall'art. 28, comma 1, lettera d), che l'opera non contrasta con le disposizioni legislative e con la rispettiva normativa tecnica vigenti alla data del 31 marzo 2003, in materia:

- a) igienico sanitaria, fatto salvo quanto previsto dall'art. 35, comma 2, lettere b) e c);
- b) di sicurezza statica;
- c) di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

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

### **Art. 31**

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

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

- a) all'interno della zona omogenea A ovvero, nei Comuni provvisti dei piani elaborati ai sensi della L.R. 20 del 2000, del centro storico o degli insediamenti storici;
- b) su immobili di interesse storico architettonico, vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali;
- c) in aree soggette a vincolo paesaggistico o ambientale, stabilito dalla legge statale o regionale o dalle prescrizioni di piano regolatore, qualora il Comune stesso sia l'amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

2. L'amministrazione comunale può individuare talune tipologie di opere abusive riguardanti gli immobili di cui al comma 1 per le quali non è richiesto il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

3. Il parere della Commissione è formulato nei termini e con le modalità previste dal programma speciale previsto dall'art. 28, comma 2, ovvero entro novanta giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento. Trascorso il termine dalla richiesta ovvero quello stabilito dal programma speciale, lo sportello unico per l'edilizia può provvedere sulle domande di sanatoria prescindendo dal parere della Commissione.

### **Art. 32**

#### **Quota integrativa dell'oblazione**

1. L'oblazione da corrispondere ai fini della definizione degli illeciti edilizi, è incrementata di una quota del 10 per cento rispetto alla misura definita dalla Tabella C allegata al D.L. 269 del 2003.

2. La quota integrativa di cui al comma 1 è versata alla Regione ed è destinata a finanziare il fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione di cui all'art. 26 e gli interventi e le attività di cui all'art. 6, comma 2, lettere a), c), d), e) ed f).

3. L'attestazione del versamento della quota integrativa è presentata al Comune, a norma dell'art. 28, comma 4.

## **Capo II**

### **Condizioni e limiti al rilascio del titolo in sanatoria**

### **Art. 33**

#### **Nuove costruzioni in contrasto con la pianificazione urbanistica vigente**

1. Fermi restando i casi di opere non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 32 del D.L. 269 del 2003, in tutto il territorio della Regione non è ammesso il rilascio dei titoli in sanatoria per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti e ogni altra opera, in contrasto con la legislazione urbanistica e con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 2 ottobre 2003.

#### **Art. 34**

##### **Nuove costruzioni conformi alla pianificazione urbanistica vigente**

1. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti e ogni altra opera, realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio ma che siano conformi alla legislazione urbanistica e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 2 ottobre 2003 il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 29, commi 3, 4, 5 e 6.

2. L'amministrazione comunale può, con apposita deliberazione, consentire il rilascio del titolo in sanatoria per le opere conformi agli strumenti urbanistici adottati in data antecedente al 2 ottobre 2003 ed approvati entro la data di entrata in vigore della presente legge.

#### **Art. 35**

##### **Opere di ristrutturazione edilizia**

1. Non è ammesso il rilascio del titolo in sanatoria per le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lettera f) dell'Allegato alla L.R. 31 del 2002, realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio e che non siano conformi alla legislazione urbanistica e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 2 ottobre 2003.

2. Nel caso di opere di ristrutturazione edilizia, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, che siano conformi alla legislazione urbanistica ma che contrastino con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 2 ottobre 2003, il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- b) a) l'osservanza di quanto previsto dall'art. 29, commi 3, 4, 5 e 6;
  - b) il rispetto dei parametri minimi dimensionali fissati dall'art. 2, commi 1 e 2, della L.R. 6 aprile 1998, n. 11, qualora le opere comportino il recupero a fini abitativi dei sottotetti.
  - c) il rispetto dei requisiti igienico sanitari fissati per i locali di abitazione dal decreto ministeriale 5 luglio 1975 e del limite di 2,55 metri di altezza minima interna utile per i locali adibiti ad abitazione realizzati in Comuni posti ad una altitudine inferiore a 1000 metri.
3. Il progettista abilitato, nell'ambito della dichiarazione di cui all'art. 30, assevera che le opere realizzate rientrano nella nozione di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1.

#### **Art. 36**

##### **Opere di restauro e risanamento conservativo**

1. Nei casi di opere di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, come definiti

dalle lettere c) e d) dell'Allegato alla L.R. 31 del 2002, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, il rilascio del titolo in sanatoria è consentito ove ricorrano le condizioni indicate ai commi seguenti.

2. Qualora le opere di cui al comma 1 interessino immobili comunque vincolati il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al parere:

- a) delle amministrazioni competenti alla tutela dei beni culturali ed ambientali diverse dal Comune, per gli immobili vincolati da leggi statali o regionali;
- b) della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per gli immobili vincolati dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali o nei casi in cui il Comune costituisca l'autorità preposta alla tutela del vincolo.

3. Il parere, nei casi previsti dal comma 2, lettera a), è formulato ai sensi dell'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nei casi di cui al comma 2, lettera b), è formulato dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ai sensi dell'art. 31 della presente legge.

4. Il progettista abilitato, nell'ambito della dichiarazione di cui all'art. 30, assevera:

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

5. Qualora le opere comportino il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento in misura doppia degli oneri di urbanizzazione, definiti dall'art. 26, comma 4, della L.R. 31 del 2002. Ai fini del rilascio del titolo in sanatoria trova applicazione l'art. 35, comma 2, lettere b) e c).

### **Art. 37**

#### **Opere di manutenzione straordinaria**

1. Per le opere di manutenzione straordinaria, come definite dalla lettera b) dell'Allegato alla L.R. 31 del 2002, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, il rilascio del titolo in sanatoria è consentito a condizione che le opere non abbiano interessato elementi strutturali dell'edificio ovvero non rechino pregiudizio alla statica dello stesso.

2. Il progettista abilitato assevera, nell'ambito della dichiarazione prevista dall'art. 30, l'osservanza delle condizioni di cui al comma 1 e che le opere realizzate rientrano nella nozione di manutenzione straordinaria.

### **Art. 38**

#### **Mutamento di destinazione d'uso senza opere e aumento delle superfici utili**

1. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso senza opere, che comportano aumento del carico urbanistico ai sensi dell'art. 28, comma 1, della L.R. 31 del 2002, il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- a) il pagamento in misura doppia degli oneri di urbanizzazione definiti dall'art. 26, comma 4,

della L.R. 31 del 2002;

b) l'osservanza di quanto previsto dall'art. 29, commi 3, 4, 5 e 6.

2. Ferma restando l'osservanza di quanto disposto dal comma 1, nei seguenti casi di mutamento di destinazione d'uso senza opere, attuati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, il rilascio del titolo in sanatoria è altresì subordinato alla conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 2 ottobre 2003:

- a) mutamento da uso produttivo o artigianale a commerciale;
- b) mutamento da uso residenziale a direzionale e viceversa;
- c) mutamento da uso agricolo non residenziale a produttivo, artigianale o commerciale;
- d) mutamento dall'uso alberghiero a residenziale o commerciale.

3. Qualora l'abuso edilizio consista nell'aumento senza opere delle superfici utili abitabili in singole unità immobiliari residenziali, il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- a) l'osservanza degli standard minimi dimensionali fissati dalla legislazione statale e regionale e dall'art. 35, comma 2, lettere b) e c);
- b) il pagamento degli oneri di urbanizzazione e delle somme dovute a titolo di monetizzazione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, limitatamente alla quota di superficie utile aggiuntiva.

### **Titolo III**

#### **Norme transitorie e finali**

#### **Art. 39**

##### **Norma transitoria**

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

2. Le sanzioni previste dal Titolo II della presente legge si applicano agli illeciti accertati a seguito dell'entrata in vigore della presente legge.

#### **Art. 40**

##### **Disapplicazione di norme statali**

1. A seguito dell'entrata in vigore della presente legge cessa di avere diretta applicazione nella Regione la disciplina di dettaglio prevista dal Titolo IV della Parte I del DPR 380 del 2001, ad eccezione degli articoli 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 e 51.

#### **Art. 41**

## **Norma finanziaria**

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge la Regione fa fronte con l'istituzione di apposite unità previsionali di base o nell'ambito di quelle esistenti e relativi capitoli del bilancio regionale, che verranno dotati della necessaria disponibilità ai sensi di quanto disposto dall'art. 37 della L.R. 15 novembre 2001, n. 40 e con i proventi della quota integrativa dell'oblazione di cui all'art. 32 della presente legge.

## **Art. 42**

### **Entrata in vigore**

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

\* \* \*