



Cod. H20/P2
Cod. FF/ac
Circolare n. 110

Protocollo Generale (Uscita)
cnappcrm – aoo_generale
Prot.: 0001209
Data: 21/10/2019

- Ai Consigli degli Ordini Provinciali
- Alle Federazioni e Consulte Regionali

LORO SEDI

OGGETTO: Conferenza Nazionale degli Ordini – Padova 25 ottobre 2019.
Invio documentazione.

Con riferimento alla Conferenza Nazionale di cui all'oggetto, si trasmette, in allegato, la documentazione relativa ai seguenti punti all'o.d.g.:

- Punto 1 – Proposta Riforma Ordinamento
- Punto 3 – Proposta Nuovo testo unico delle Costruzioni

Con l'occasione si rammenta che non sarà consegnata copia della documentazione; la stessa sarà esclusivamente consultabile e scaricabile collegandosi al link: <https://app.box.com/v/architetti>.

Con i migliori saluti

*Il Coordinatore
del Dipartimento Interni
(arch. Franco Frison)*

*Il Consigliere Segretario
(arch. Fabrizio Pistolesi)*

*Il Presidente
(arch. Giuseppe Cappochin)*

All.:c.s.





SOMMARIO

TITOLO I Disposizioni Generali	1
Art. 1 Disciplina dell'ordinamento professionale	
Art. 2 Disciplina della professione di architetto	
Art. 3 Disciplina del progetto architettonico	
Art. 3 <i>Bis</i> Oggetto della Professione	
Art. 4 Doveri e deontologia	
Art. 5 Segreto professionale	
Art. 6 Informazioni sull'esercizio della professione	
Art. 7 Formazione continua	
Art. 8 Assicurazione per la responsabilità civile	
Art. 9 Conferimento dell'incarico e compenso	
Art. 10 Equo compenso e clausole vessatorie.....	
Art. 11 Mandato professionale. Sostituzioni e collaborazioni	
TITOLO II Albi, Elenchi E Registri	16
Art. 12 Albi, elenchi e registri.....	
Art. 13 Iscrizione e cancellazione e Domicilio professionale	
Art. 14 Incompatibilità ed Eccezioni alle norme sulla incompatibilità	
Art. 15 Sospensione dall'esercizio professionale	
Art. 16 Esercizio professionale effettivo, continuativo, abituale e prevalente e revisione degli albi, degli elenchi e dei registri; obbligo di iscrizione alla previdenza.....	
Art. 17 Architetti degli enti pubblici	
Art. 18 Associazioni tra architetti e multidisciplinari	
Art. 19 Esercizio della professione architetto in forma societaria	
TITOLO III Organi E Funzioni Degli Ordini	24
Capo I Ordine Provinciale	25
Art. 20 L'ordine Provinciale.....	
Art. 21 Organi dell'ordine Provinciale	
Art. 22 L'assemblea	
Art. 23 Il consiglio dell'ordine	
Art. 24 Compiti e prerogative del consiglio	
Art. 25 Sussidiarietà e servizi per il cittadino	
Art. 26 Il collegio dei revisori	
Art. 27 Funzionamento dei consigli dell'ordine	
Art. 28 Scioglimento del consiglio	
Capo II Consiglio Nazionale	31
Art. 29 Durata e composizione	
Art. 30 Compiti e prerogative.....	
Art. 31 Competenza giurisdizionale.....	
Art. 32 Funzionamento	
Art. 33 Eleggibilità e incompatibilità	
Capo III Ulteriore articolazioni del sistema Ordinistico.....	35



Art. 34 Conferenza Nazionale degli Ordini	
Art. 35 Delegazioni consultive regionali.....	
Art. 36 Gruppi Operativi e Gruppi di Lavoro	
Art. 37 Congresso nazionale	
Art. 38 Federazioni e Consulte	
Art. 39 Fondazioni	
TITOLO IV Accesso Alla Professione	36
Capo I Titoli di accesso all'Albo	36
Art. 40 Corsi di Laurea per l'accesso alla professione	
Capo II Tirocinio Professionale	36
Art. 41 Accordi tra università e ordini.....	
Art. 42 Contenuti e modalità di svolgimento del tirocinio	
Art. 43 Norme disciplinari per i praticanti.....	
Art. 44 Corsi di formazione per l'accesso alla professione di architetto.....	
Art. 45 Frequenza di uffici pubblici e studi professionale	
Art. 46 Certificato di compiuto tirocinio.....	
Capo III Esame di Stato per l'abilitazione all'esercizio della professione.....	40
Art. 47 Esame di Stato	
Art. 48 Commissioni di esame.....	
Art. 49 Disciplina transitoria per la pratica professionale	
Art. 50 Disciplina transitoria per l'esame	
TITOLO V Il Procedimento Disciplinare	
Capo I Norme Generali	44
Art. 51 Consigli provinciale di disciplina	
Art. 52 Procedimento disciplinare e notizia del fatto.....	
Art. 53 Contenuto della decisione.....	
Art. 54 Sanzioni.....	
Art. 55 Rapporto con processo penale	
Art. 56 Riapertura del procedimento	
Art. 57 Prescrizione dell'azione disciplinare	
Art. 58 Divieto di cancellazione	
Art. 59 Notizia di illecito disciplinare e fase istruttoria pre-procedimentale	
Capo II Procedimento	48
Art. 60 Procedimento disciplinare.....	
Art. 61 Sospensione cautelare	
Art. 62 Impugnazioni.....	
Art. 63 Esecuzione.....	
Art. 64 Poteri del CNAPPC.....	
TITOLO VI Disposizioni transitorie e finali	52
Art. 65 Disposizioni transitorie	
Art. 66 Disposizione finale).....	
Art. 67 Clausola di invarianza finanziaria	

	Articolato proposto	Osservazioni	Note
	CNAPPC Ordinamento della professione		
	Art. 1. Ordinamento della professione e funzione sociale dell'architetto.		
Comma 1	La presente legge disciplina la professione di architetto in attuazione dell'art. 9 della Costituzione, e nel rispetto della normativa comunitaria e dei trattati internazionali.		(Cfr. art. 1, comma 1, ordinamento forense)
Comma 2	L'architettura è una espressione della cultura.		(cfr art 1, legge francese)
Comma 3	La funzione sociale dell'architetto è quella di contribuire alla tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale, storico e artistico della Nazione.		
Comma 4	La tutela e la valorizzazione della creazione architettonica, la qualità complessiva degli edifici, delle costruzioni e delle altre opere, la qualità dei materiali impiegati, il loro armonioso inserimento nel contest ambientale circostante costituiscono obiettivi di interesse pubblico		(cfr art 1, legge francese)
Comma 5	Di conseguenza:		
	a) gli architetti sono tenuti ad esercitare la professione nella osservanza della presente legge e del codice deontologico, e sono soggetti alla responsabilità disciplinare, oltre che alle altre forme di responsabilità giuridica previste dall'ordinamento;		
	b) la presente legge disciplina l'esercizio e l'organizzazione della professione di architetto e tutela l'interesse pubblico col corretto esercizio della professione assicurando la competenza professionale degli architetti;		
	c) la presente legge tutela il progetto architettonico come opera dell'ingegno di competenza dell'architetto;		
	d) i committenti pubblici e privati si avvalgono degli architetti per la realizzazione del progetto architettonico, al fine della miglior tutela degli interessi pubblici di cui al comma 4 del presente articolo.		
	ART. 2. Disciplina della professione di architetto.		
Comma 1	La professione di architetto costituisce espressione del diritto al lavoro protetto dall'art. 4 della Costituzione e del diritto di libertà professionale protetto dall'art 15 della Carta europea dei diritti fondamentali.		
Comma 2	L'esercizio della professione è libero e fondato sull'autonomia e indipendenza di giudizio, intellettuale e tecnico.		(Cfr. art. 2, comma 2, DPR 137/2012)
Comma 3	L'architetto esercita la professione come libero professionista o come lavoratore subordinato. La presente legge assicura le condizioni di cui al comma 2 anche all'architetto che esercita nelle forme del lavoro subordinato.		
Comma 4	L'iscrizione all'albo è condizione per l'esercizio della professione.		
Comma 5	L'uso del titolo di architetto è consentito solo agli iscritti nell'albo.		

TESTO UNICO SULLE COSTRUZIONI

Indice

TITOLO I – CONTENUTI E DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Ambito di applicazione
- Art. 2 - Competenze delle regioni e degli enti locali
- Art. 3 – Opere e interventi delle pubbliche amministrazioni
- Art. 4 - Attività edilizia dei privati su aree demaniali
- Art. 5 - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica
- Art. 6 - Documentazione amministrativa

TITOLO II – DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

CAPO I – Disposizioni di carattere generale

- Art. 7 - Distanze tra fabbricati negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione
- Art. 8 - Contenuti dei regolamenti edilizi comunali
- Art. 9 - Sportello unico per l'edilizia

CAPO II – Categorie di intervento urbanistico-edilizio e regimi amministrativi

Sezione I – Interventi urbanistico-edilizi e classificazione del patrimonio edilizio

- Art. 10 - Definizione degli interventi urbanistico-edilizi
- Art. 11 - Classificazione del patrimonio edilizio esistente negli strumenti urbanistici

Sezione II – Permesso di costruire

- Art. 12 - Interventi subordinati a permesso di costruire e relative varianti in corso d'opera
- Art. 13 - Caratteristiche del permesso di costruire e presupposti per il rilascio
- Art. 14 - Competenza al rilascio del permesso di costruire, efficacia temporale e decadenza del permesso
- Art. 15 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 16 - Intervento sostitutivo regionale
- Art. 17 - Permesso di costruire convenzionato
- Art. 18 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Sezione III – Segnalazione certificata di inizio attività

- Art. 19 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività e relative varianti in corso d'opera
- Art. 20 - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività
- Art. 21 - Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività

Sezione IV – Attività edilizia libera e opere prive di rilevanza edilizia

- Art. 22 - Attività edilizia libera
- Art. 23 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia

Sezione V – Mutamenti della destinazione d'uso e usi temporanei

- Art. 24 - Mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti
- Art. 25 - Mutamenti della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie
- Art. 26 - Usi temporanei

CAPO III – Onerosità degli interventi edilizi

- Art. 27 - Onerosità degli interventi edilizi e dei mutamenti della destinazione d'uso. Criteri generali
- Art. 28 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
- Art. 29 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

Art. 30 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

Art. 31 - Agevolazioni per gli interventi di rigenerazione urbana e per gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente

Art. 32 - Convenzione-tipo

CAPO IV - Agibilità degli edifici

Art. 33 - Certificazione di agibilità

Art. 34 - Inagibilità

CAPO V - Vigilanza sulle costruzioni

Art. 35 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

Art. 36 - Vigilanza su beni sottoposti a tutela dal Codice dei beni culturali e del paesaggio

Art. 37 - Vigilanza su opere e lavori di amministrazioni statali

CAPO VI - Accertamento di conformità

Art. 38 - Accertamento di conformità per violazioni formali della disciplina urbanistica ed edilizia

Art. 39 - Accertamento di conformità per violazioni di modesta rilevanza conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia

Art. 40 - Accertamento di conformità per particolari fattispecie

Art. 41 - Interventi edilizi eseguiti prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/1942 e della Legge 765/1967

CAPO VII - Provvedimenti sanzionatori

Art. 42 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività

Art. 43 - Totale o parziale difformità dal titolo abilitativo

Art. 44 - Tolleranze di costruzione

Art. 45 - Lottizzazione abusiva

Art. 46 - Interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia

Art. 47 - Interventi di sostituzione edilizia e interventi di ricostruzione di edifici crollati eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia

Art. 48 - Interventi di addizione volumetrica eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia

Art. 49 - Interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia

Art. 50 - Interventi di attività edilizia libera eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia

Art. 51 - Criteri per il calcolo delle sanzioni pecuniarie connesse al valore venale di edifici, manufatti edilizi, o di loro parti, eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia

Art. 52 - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

Art. 53 - Interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato

Art. 54 - Sanzioni per interventi su beni sottoposti a tutela dal Codice dei beni culturali e del paesaggio

Art. 55 - Ingiunzione a demolire e demolizione di opere abusive

Art. 56 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

Art. 57 - Utilizzo di unità immobiliari sprovviste di certificazione di agibilità

Art. 58 - Riscossione

Art. 59 - Sanzioni penali

Art. 60 - Norme relative all'azione penale

Art. 61 - Trasferimento di diritti reali relativi a terreni. Certificato di destinazione urbanistica

Art. 62 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

Art. 63 - Sanzioni a carico dei notai

Art. 64 - Aziende erogatrici di servizi pubblici

CAPO VIII - Disposizioni fiscali

Art. 65 - Disposizioni fiscali

Art. 66 - Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria

Art. 67 - Finanziamenti pubblici e sanatoria

TITOLO III – RESISTENZA E STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

CAPO I – Disposizioni generali

- Art. 68 - Sistemi costruttivi e norme tecniche
- Art. 69 - Zonizzazione sismica del territorio
- Art. 70 - Materiali e sistemi costruttivi
- Art. 71 - Fabbricanti di materiali da costruzione
- Art. 72 - Produzione di calcestruzzo preconfezionato con processo industrializzato
- Art. 73 - Laboratori preposti alla esecuzione e certificazione delle prove sui terreni e sui materiali da costruzione
- Art. 74 - Software house

CAPO II – Tipi di costruzione e di interventi

- Art. 75 - Nuove costruzioni
- Art. 76 - Costruzioni esistenti
- Art. 77 - Costruzioni in corso di esecuzione
- Art. 78 - Costruzioni temporanee

CAPO III – Adempimenti tecnico-amministrativi e competenze

- Art. 79 - Categorie di interventi in relazione alla pubblica incolumità
- Art. 80 - Committenza
- Art. 81 - Progettazione
- Art. 82 - Direzione dei lavori
- Art. 83 - Esecuzione dei lavori
- Art. 84 - Deposito Denuncia del progetto strutturale e delle relative varianti sostanziali allo Sportello unico per l'edilizia
- Art. 85 - Deposito del progetto strutturale e delle relative varianti sostanziali all'Ufficio tecnico regionale ed autorizzazione per l'inizio dei lavori strutturali
- Art. 86 - Varianti sostanziali
- Art. 87 - Denuncia comunicazione di inizio dei lavori strutturali, condotta dei lavori e documenti in cantiere
- Art. 88 - Relazione a strutture ultimate
- Art. 89 - Collaudo statico
- Art. 90 - Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione

CAPO IV – Disposizioni particolari

- Art. 91 - Deroghe all'osservanza delle norme tecniche
- Art. 92 - Opere di competenza statale
- Art. 93 - Parere sugli strumenti urbanistici
- Art. 94 - Sopraelevazioni e ampliamenti
- Art. 95 - Edifici di speciale valore storico-artistico

CAPO V – Controlli amministrativi e sanzioni

- Art. 96 - Controlli
- Art. 97 - Accertamenti delle violazioni
- Art. 98 - Sospensione d'ufficio dei lavori
- Art. 99 - Sanzioni per il personale dei pubblici uffici
- Art. 100 - Lavori abusivi
- Art. 101 - Omessa denuncia di inizio dei lavori
- Art. 102 - Responsabilità del direttore dei lavori
- Art. 103 - Responsabilità del collaudatore
- Art. 104 - Responsabilità del produttore di calcestruzzo con processo industrializzato
- Art. 105 - Sanzioni per i produttori di materiali e prodotti per uso strutturale non conformi
- Art. 106 - Procedimento penale
- Art. 107 - Esecuzione d'ufficio
- Art. 108 - Modalità per l'esecuzione d'ufficio
- Art. 109 - Costruzioni eseguite con il sussidio dello Stato
- Art. 110 - Costruzioni eseguite dal genio militare

TITOLO IV - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

CAPO I - Generalità

Art. 111 - Finalità ed ambito di applicazione

Art. 112 - Definizioni

CAPO II - La certificazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni

Art. 113 - Valutazione della sostenibilità ambientale

Art. 114 - Relazione di sostenibilità ambientale. Dichiarazione di sostenibilità ambientale

Art. 115 - Certificazione della sostenibilità ambientale

CAPO III - Misure di contenimento del consumo di risorse

Art. 116 - Principi **parametri** di sostenibilità degli interventi costruttivi

Art. 117 - Requisiti essenziali dei materiali

Art. 118 - Efficientamento energetico delle costruzioni

Art. 119 - Emissioni di gas serra lungo il ciclo di vita degli edifici

Art. 120 - Incentivi

Art. 121 - Uso efficiente delle risorse idriche

Art. 122 - Emissioni di gas serra lungo il ciclo di vita degli edifici

CAPO IV - Gestione dei rifiuti derivanti dall'attività di costruzione e demolizione

Art. 123 - Cantiere edile e materiali di pregio

Art. 124 - Piano di gestione dei rifiuti

Art. 125 - Demolizione selettiva

Art. 126 - Deposito temporaneo dei rifiuti da demolizione e costruzione

Art. 127 - Materiali di pregio

Art. 128 - Semplificazione per il conferimento dei rifiuti presso la rete di distributori

Art. 129 - Conferimento dei rifiuti presso gli impianti di recupero

Art. 130 - Conferimento dei rifiuti in discarica

Art. 131 - Incentivi

CAPO V - Misure atte a favorire la sostenibilità ambientale

Art. 132 - Comfort acustico

Art. 133 - [Incentivi](#)

TITOLO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I -

Art. ... -

Art. ... -

Art. ... -

Art. ... -

TITOLO I – CONTENUTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Contenuti e ambito di applicazione ¹

1. La presente legge contiene i principi fondamentali e le disposizioni generali relative a:

- a) la disciplina dell'attività edilizia;
- b) la resistenza e stabilità delle costruzioni;
- c) la sostenibilità ambientale e l'accessibilità ² delle costruzioni.

2. Ai fini delle disposizioni di cui ai Titoli III e IV della presente legge ³ si intendono per "costruzioni" tutte le opere di natura edilizia, infrastrutturale e impiantistica che siano stabilmente collocate sul suolo inedito del territorio o che intervengano con modifiche sostanziali sulle costruzioni esistenti, interagendo con esse ed influenzandone le caratteristiche architettoniche ed il comportamento strutturale. Tutte le costruzioni così intese debbono rispondere alle leggi ed alle norme vigenti, sia sotto il profilo amministrativo sia sotto il profilo tecnico. Ricadono nell'ambito di applicazione della presente legge anche le opere geotecniche e le opere di protezione ambientale.

2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia nonché sulla resistenza, stabilità e sostenibilità ambientale delle costruzioni. ⁴

3. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi, limitatamente a quanto non diversamente disposto dal Titolo II della presente legge. ⁵

Art. 2

Competenze delle regioni e degli enti locali

1. Fermo restando quanto specificato all'articolo **1**, i contenuti di cui ai Titoli I e II della presente legge afferenti alla materia del governo del territorio costituiscono principi fondamentali della legislazione statale, fatta eccezione per le competenze espressamente attribuite dal Titolo II alla potestà legislativa concorrente delle Regioni. ⁶ Le disposizioni di dettaglio contenute nel Titolo II, afferenti alle competenze espressamente attribuite alle Regioni a statuto ordinario, operano direttamente fino ad adeguamento della legislazione regionale.

2. Le Regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione.

3. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, disciplinano l'attività edilizia nel rispetto della presente legge.

4. In nessun caso le norme della presente legge possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati o comunque conferiti alle Regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore.

¹ è l'articolo introduttivo, di presentazione dei contenuti del nuovo Testo Unico

² nel Titolo IV del nuovo TU dovranno essere anche recuperate/aggiornate le disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche (rif: Capo III della Parte II del vigente TUE)

³ il termine "costruzioni" come definito al comma 2 - nella formulazione proposta al MIT - va riferito solo ai Titoli III e IV del nuovo TU, in quanto la disciplina dell'attività edilizia contenuta nel Titolo II ha una portata ben più vasta, occupandosi anche di opere prive di rilevanza strutturale nonché di modifiche "immateriali", ancorché rilevanti sotto il profilo urbanistico (es: mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie)

⁴ questa specificazione - attualmente inserita solo nella parte edilizia del TUE - vale ovviamente per l'intero (nuovo) TU

⁵ la limitazione si riferisce ai nuovi rapporti tra SUE e SUAP nella gestione dei procedimenti edilizi (vedi art. 9). Ciò implica necessariamente una contestuale o successiva revisione del citato D.Lgs.

⁶ questo comma è particolarmente importante in quanto vi si afferma la natura di "principi fondamentali" dei contenuti del nuovo TU afferenti alla materia costituzionale del governo del territorio, con la sola eccezione delle competenze espressamente attribuite dallo stesso TU alla legislazione regionale (norme di dettaglio). Ciò consente di mantenere una forte omogeneità a livello nazionale dei fondamenti della disciplina (favorendo l'informatizzazione, l'unificazione della modulistica e combattendo il radicamento localistico delle professioni tecniche) riducendo drasticamente il contenzioso in Corte Costituzionale generato dall'incerta natura di molti contenuti del vigente TUE

Art. 3

Opere e interventi delle pubbliche amministrazioni ⁷

1. I regimi amministrativi di cui al Titolo II della presente legge non si applicano per:
- opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
 - opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale;
 - opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e successive modificazioni;
 - opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, nel rispetto delle vigenti norme che regolano i livelli della progettazione per gli appalti.

Art. 4

Attività edilizia dei privati su aree demaniali ⁸

1. La realizzazione di interventi edilizi su aree demaniali da parte di privati è disciplinata dalle norme della presente legge.

Art. 5

Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica ⁹

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 10, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
 - fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova costruzione e le addizioni volumetriche, come definiti dall'articolo 10, nel limite della densità massima fondiaria fissata dalle vigenti norme per le zone agricole; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.
2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 10, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse e che non comportino demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio. Salvo diversa disposizione delle leggi regionali detti interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche ove riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino le categorie funzionali preesistenti fino al 25 per cento della superficie utile, purché l'avente titolo si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune.

Art. 6

Documentazione amministrativa ¹⁰

1. Ai fini della formazione dei titoli abilitativi previsti dalla presente legge, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e che non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

⁷ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 7 del vigente TUE

⁸ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 8 del vigente TUE

⁹ al di là del necessario raccordo con le rinnovate definizioni degli interventi edilizi (vedi art. 10), nessuna modifica del contenuto sostanziale della norma rispetto all'art. 9 del vigente TUE

¹⁰ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 9-bis del vigente TUE

TITOLO II – DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPO I – Disposizioni di carattere generale

Art. 7

Distanze tra fabbricati negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione ¹

1. Negli interventi comunque denominati comportanti la demolizione e ricostruzione di edifici o parti di essi, la ricostruzione è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti, purché nella porzione del lotto posta a distanza inferiore ai minimi stabiliti dalle vigenti norme le eventuali modificazioni della sagoma previste dal progetto non determinino:

- a) incrementi di altezza tali da consentire la realizzazione di piani aggiuntivi; ²
- b) modifiche dell'area di sedime comportanti prolungamento del fronte dell'edificio;
- c) incrementi di volumetria complessiva rispetto alla configurazione preesistente.

2. Il fronte dell'edificio ricostruito potrà comunque essere collocato anche ad una distanza intermedia tra quella legittimamente preesistente e la distanza minima stabilita dalle vigenti norme.

Art. 8

Contenuti dei regolamenti edilizi comunali ³

1. Il regolamento edilizio comunale, elaborato nel rispetto dello schema di regolamento edilizio-tipo (RET) oggetto dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni, sottoscritta in data 20 ottobre 2016 ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131:

- a) contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di risparmio energetico, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, limitatamente a quanto non già direttamente disciplinato da norme statali o regionali;
- b) indica gli interventi da sottoporre al preventivo parere consultivo della Commissione Edilizia, ove istituita;
- c) al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si limita a richiamare, con apposita formula di rinvio, le discipline sovraordinate afferenti agli interventi ed opere oggetto delle disposizioni in esso contenute ⁴.

Art. 9

Sportello unico per l'edilizia ⁵

1. I comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture, ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia (SUE).

2. Il SUE interagisce con i portali web delle altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine al titolo abilitativo e all'intervento edilizio oggetto dello stesso secondo i criteri di interoperabilità telematica di cui al comma 5, costituendo il punto di accesso privilegiato per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti l'intervento edilizio, ancorché riferito ad attività relative alla produzione di beni e servizi. Resta ferma la competenza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definita dal regolamento di cui al d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, per tutti gli atti abilitativi comunque denominati non afferenti alla materia edilizia. ⁶

3. In presenza di interventi edilizi le comunicazioni all'avente titolo sono trasmesse esclusivamente dal SUE; gli altri uffici comunali, ivi compreso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), non possono trasmettere direttamente al richiedente nulla osta, pareri o

¹ dal momento che la disciplina delle distanze nei casi di demolizione e ricostruzione è ormai da tempo collocata nel TUE (vedi art. 2-bis, comma 1-ter) - residuando nel DM 1444/1968 quella riferita a nuove costruzioni ed ampliamenti - se ne conferma la pertinenza ai contenuti del nuovo TU. La norma proposta intende disciplinare la fattispecie in modo più chiaro e compiuto rispetto alla stesura introdotta dalla legge 55/2019

² la formulazione proposta risulta meno restrittiva della formulazione vigente, consentendo modifiche di sagoma anche con incrementi non sostanziali di altezza dell'edificio nella configurazione ricostruita

³ articolo che ripropone in forma aggiornata i contenuti dell'art. 4 del vigente TUE. Il comma 1-ter, relativo alle infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, dovrà essere riformulato e traslato nel Titolo IV del nuovo TUE, non come prescrizione da recepire nei regolamenti edilizi, ma come disposizione statale di diretta applicazione

⁴ questo richiamo ad uno dei contenuti fondamentali dell'Intesa del 2016 appare opportuno al fine di prevenire modalità redazionali inutilmente ridondanti

⁵ rispetto alla formulazione di cui all'art. 5 del vigente TUE - che in quanto fonte regolamentare è caratterizzato da elencazioni di notevole dettaglio - il nuovo articolo è proposto in forma più sintetica e punta su due innovazioni sostanziali: da un lato l'interoperabilità telematica tra i portali web delle diverse amministrazioni coinvolte nei procedimenti edilizi (in luogo dell'ormai obsoleto concetto di sportello unico come luogo fisico al quale conferire istanze in formato cartaceo), dall'altro la priorità procedimentale del SUE sul SUAP ogniqualevolta si tratti di istanze o SCIA a contenuto esclusivamente edilizio, o comunque di istanze a contenuto plurimo comprendenti anche istanze o SCIA edilizie

⁶ ciò comporta comunque una contestuale modifica (o parziale abrogazione) delle disposizioni del DPR 160/2010 contrastanti con la nuova disciplina qui proposta ai commi 2 e 3

atti comunque denominati relativi all'intervento edilizio. Le amministrazioni pubbliche diverse dal comune interessate al procedimento sono tenute a dare immediata comunicazione al SUE delle denunce, domande, segnalazioni ed atti ad esse eventualmente presentati, nonché degli atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti comunque denominati da esse adottati, ancorché a contenuto negativo.

4. Il SUE provvede in particolare:

- a) alla ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire di cui all'articolo 12, delle segnalazioni certificate di inizio attività di cui all'articolo 19, e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia;
- b) all'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi, nei casi previsti dal presente Titolo, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, tra i quali quelli delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico, della salute e della pubblica incolumità, ove non già altrimenti acquisiti dall'interessato, nonché degli eventuali atti di assenso in materia di servitù viarie, ferroviarie, militari, doganali, demaniali, portuali e aeroportuali;
- c) alla ricezione delle certificazioni di agibilità nei casi previsti dall'articolo 33, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- d) a fornire informazioni sulle materie inerenti gli interventi edilizi, anche mediante predisposizione di un archivio informatico che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento dei procedimenti previsti dal presente Titolo, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
- e) al rilascio dei permessi di costruire, all'adozione di ogni atto provvedimentale riferito ad interventi edilizi, nonché al rilascio delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico, ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio.

5. Il SUE accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni, nonché i relativi elaborati tecnici o allegati, presentati dal richiedente con modalità telematica, e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni.

CAPO II – Categorie di intervento urbanistico-edilizio e regimi amministrativi

Sezione I - Interventi urbanistico-edilizi e classificazione del patrimonio edilizio

Art. 10

Definizione degli interventi urbanistico-edilizi ⁷

1. Costituiscono interventi di carattere urbanistico-edilizio ed infrastrutturale incidenti sulla trasformazione del territorio:

- a) gli interventi di nuova costruzione, ossia la realizzazione di edifici, infrastrutture, impianti, manufatti edilizi in genere fuori terra o interrati, diversi da quelli di cui al comma 4, che comportino la trasformazione in via permanente di lotti liberi o di suolo inedito, anche laddove adibiti ad uso pertinenziale privato. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova costruzione:
 - a.1) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - a.2) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 - a.3) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - a.4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta

⁷

l'articolo riorganizza le categorie di intervento edilizio in quattro 'famiglie':

1. interventi incidenti sulla trasformazione del territorio (comprendenti la ristrutturazione urbanistica e la nuova costruzione, quest'ultima depurata da interventi su lotti già costruiti);
2. interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente (comprendenti le addizioni volumetriche, la sostituzione edilizia e la ricostruzione di edifici crollati);
3. interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente (comprendenti la ristrutturazione edilizia, il restauro e risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria)
4. opere e interventi minori non incidenti sulla trasformazione del territorio (fattispecie residuali, parte delle quali costituenti attività edilizia libera)

La definizione delle singole categorie di intervento è stata in taluni casi formulata in modo più accurato rispetto al vigente TUE, in modo da prevenire dubbi interpretativi ed eventuali 'sovrapposizioni' tra le diverse categorie.

e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

a.5) la realizzazione di edifici, serre fisse, annessi rurali di natura permanente, funzionali allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali;

a.6) le piscine, i campi da tennis, e gli impianti sportivi consimili, ancorché ad uso pertinenziale privato, ove comportanti la trasformazione permanente di suolo inedificato;

a.7) la realizzazione di manufatti pertinenziali di dimensioni superiori al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento;

a.8) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

a.9) gli ampliamenti delle costruzioni esistenti eccedenti le addizioni volumetriche di cui al comma 2, lettera a);

- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, intendendosi per tali quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, o assetto insediativo consolidato⁸, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, infrastrutturali ed impiantistici, anche comportanti modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e delle opere di urbanizzazione in genere, che diano luogo ad un diverso tessuto urbanistico-edilizio o assetto insediativo.

2. Costituiscono interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente:

- a) le addizioni volumetriche, intendendosi per tali gli ampliamenti degli edifici all'esterno della sagoma esistente. La consistenza dimensionale di tali addizioni, realizzate in aderenza o in sopraelevazione, deve risultare sensibilmente inferiore a quella dell'edificio preesistente⁹, integrandone la configurazione morfo-tipologica senza dar luogo a manufatti edilizi con specifica ed autonoma configurazione. Non rientrano nella nozione di addizioni volumetriche gli interventi di recupero funzionale o di modifica di parti della costruzione già ricomprese nella sagoma legittimamente esistente¹⁰;

- b) gli interventi sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione non fedele di edifici esistenti, anche con contestuale incremento di volumetria, nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali o da vigenti leggi statali o regionali, e con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che gli eventuali interventi sulle opere di urbanizzazione siano limitati al mero adeguamento funzionale¹¹;

- c) la ricostruzione di edifici crollati, ossia il ripristino parziale o totale di fabbricati andati totalmente o parzialmente distrutti, per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali¹², dei quali sia possibile accertare la preesistente consistenza e configurazione. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente.

3. Costituiscono interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, intendendosi per tali le opere edilizie di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle costruzioni in genere, di coibentazione o impermeabilizzazione delle coperture¹³, nonché le opere edilizie, diverse da quelle di cui alla lettera b), correlate ad interventi di integrazione, adeguamento o efficientamento degli impianti tecnologici esistenti¹⁴. Gli interventi di manutenzione ordinaria dei prospetti e delle coperture degli edifici non devono determinare modifiche o alterazioni delle finiture preesistenti;

- b) gli interventi di manutenzione straordinaria, intendendosi per tali le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle costruzioni in genere, nonché le opere edilizie correlate all'inserimento di nuovi impianti tecnologici ovvero alla sostituzione o all'integrazione sostanziale di quelli esistenti, sempre che dette opere e modifiche non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modeste modifiche ai prospetti degli edifici¹⁵ eseguite nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle finiture preesistenti. Sono altresì comprese le opere e le modifiche strettamente necessarie per conseguire il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, purché sia mantenuta in tal caso l'originaria destinazione d'uso e non sia comunque modificata la volumetria complessiva e la sagoma dell'edificio. Negli immobili di interesse storico o architettonico,

⁸ il riferimento (aggiuntivo) all'"assetto insediativo" intende ricomprendere anche i contesti extraurbani o rurali, non di rado interessati da interventi di ristrutturazione urbanistica. In tali contesti non sono evidentemente presenti veri e propri isolati, reti stradali e altre infrastrutture consimili

⁹ in altri termini un eventuale 'raddoppio' di una costruzione esistente eccederebbe evidentemente la nozione di 'addizione volumetrica'. Da valutare l'opportunità o meno di inserire un limite percentuale (es: 30% della volumetria complessiva preesistente)

¹⁰ la specificazione appare indispensabile per non creare commistioni (e correlate problematiche interpretative) con gli interventi di adeguamento funzionale di cui al comma 3

¹¹ il riferimento alle opere di urbanizzazione ed al disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale è finalizzato ad una chiara distinzione della categoria di intervento rispetto alla ristrutturazione urbanistica di cui al comma 1, lettera b)

¹² le demolizioni (volontarie) e successive ricostruzioni rientrano invece, ovviamente, nella categoria della sostituzione edilizia

¹³ recepite qui le indicazioni del Glossario dell'edilizia libera (DM 2 marzo 2018)

¹⁴ la parziale riformulazione pone deliberatamente l'accento sulle opere edilizie e non su quelle impiantistiche

¹⁵ la specificazione pone rimedio ai rilevanti problemi generati dalla Tabella A del D.Lgs. 222/2016

soggetti come massima tipologia di intervento a restauro e risanamento conservativo, gli interventi di manutenzione straordinaria devono comunque garantire il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio¹⁶;

- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, intendendosi per tali quelli rivolti a conservare gli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi stessi, ne consentano forme di utilizzazione compatibili, anche mediante mutamento urbanisticamente rilevante delle destinazioni d'uso, purché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi possono comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo di elementi costitutivi della costruzione, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici di recente origine¹⁷, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi edilizi;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia, intendendosi per tali quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad organismi edilizi in tutto o in parte diversi da quelli preesistenti. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi della costruzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi, le opere edilizie funzionali all'inserimento di nuovi impianti tecnologici o alla sostituzione di quelli esistenti¹⁸, nonché le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime dell'organismo edilizio preesistente.

4. Costituiscono opere e interventi minori¹⁹ non incidenti sulla trasformazione del territorio fattispecie quali:

- a) la realizzazione di manufatti pertinenziali o accessori di modeste dimensioni, diversi da quelli di cui al comma 1, lettera a.7), in aderenza all'edificio principale o all'interno dell'area di pertinenza del medesimo, nonché la demolizione e ricostruzione di manufatti di tale natura, anche con diversa configurazione e collocazione nell'area di pertinenza dell'edificio principale;
- b) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche ove comportanti aumento delle volumetrie esistenti oppure deroga agli indici di edificabilità;
- c) i mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di immobili o di loro parti, di cui all'articolo 24, eseguiti in assenza di opere edilizie;
- d) le serre temporanee e i manufatti rurali di varia natura funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, realizzati con modalità costruttive reversibili e non comportanti la trasformazione permanente di suolo inedificato, destinati alla completa rimozione al cessare dell'attività colturale ad essi correlata;
- e) la realizzazione di volumi tecnici;
- f) le opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- g) le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi incidenti sulla trasformazione del territorio;
- h) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- i) le ulteriori fattispecie di opere e interventi edilizi comunque denominati costituenti attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 22.

5. Per gli interventi comunque denominati comportanti demolizione e successiva ricostruzione di edifici o parti di essi, la verifica dello stato legittimo è effettuata con esclusivo riferimento ai parametri urbanistici in base ai quali è calcolata, nel rispetto delle disposizioni dettate dallo strumento urbanistico o dalla normativa regionale, la consistenza dimensionale degli edifici o parti di essi risultanti dalla ricostruzione.²⁰

6. Ai fini fiscali sono considerati interventi sul patrimonio edilizio esistente suscettibili di beneficiare delle agevolazioni previste dalla legge, ancorché diversamente denominati nelle disposizioni di settore²¹:

- a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al comma 1, lettera b);
- b) gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente di cui al comma 2;
- c) gli interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3.

7. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle eventuali definizioni difformi contenute negli strumenti urbanistici o nei regolamenti edilizi dei comuni. Per i beni culturali soggetti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, restano ferme le definizioni di prevenzione, manutenzione e restauro di cui all'articolo 29 del decreto legislativo medesimo.

¹⁶ data l'accresciuta portata ormai attribuita dal legislatore alla manutenzione straordinaria (per taluni aspetti ben superiore al restauro e risanamento conservativo), la specificazione di cui trattasi appare opportuna al fine di prevenire effetti potenzialmente pregiudizievoli per immobili di interesse storico o architettonico

¹⁷ è opportuno specificare che la categoria del restauro e risanamento conservativo può riguardare anche edifici di recente origine

¹⁸ anche in questo caso si pone deliberatamente l'accento sulle opere edilizie e non su quelle impiantistiche

¹⁹ l'elencazione del comma 4 comprende sia fattispecie soggette a SCIA che fattispecie costituenti attività edilizia libera ai sensi dell'art. 22

²⁰ specificazione volta a rendere più agevole la predisposizione e l'istruttoria dei progetti di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione in genere. Particolare utilità potrà riscontrarsi nelle fasi di ricostruzione conseguenti ad eventi sismici

²¹ la specificazione appare di grande utilità per sgombrare il campo dalle perduranti problematiche interpretative generate da formulazioni non sempre appropriate presenti nelle discipline di settore

Art. 11

Classificazione del patrimonio edilizio esistente negli strumenti urbanistici ²²

1. Le leggi regionali, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definiscono i criteri secondo i quali gli strumenti urbanistici comunali, indipendentemente dalla ripartizione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, individuano:

- a) il patrimonio edilizio esistente di particolare interesse storico-architettonico, comprendente anche immobili non assoggettati a provvedimenti di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché edifici di recente realizzazione di elevata qualità architettonica, definendo per esso una disciplina urbanistico-edilizia ispirata a criteri di tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi edilizi e volta a garantire modalità di utilizzo o riuso compatibile degli organismi medesimi;
- b) il patrimonio edilizio esistente di interesse storico-testimoniale, non suscettibile di interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, definendo per esso una disciplina urbanistico-edilizia ispirata a criteri di salvaguardia dei caratteri morfologici significativi, di adeguamento funzionale e di riqualificazione, differenziata in ragione delle diverse tipologie e casistiche individuate;
- c) il patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico, architettonico o testimoniale, suscettibile di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, anche nel quadro di processi di rigenerazione urbana volti a promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee o la riorganizzazione funzionale di tessuti edilizi disorganici o incompiuti.

2. L'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, ove necessario ²³, è effettuato entro i termini stabiliti dalla legge regionale ai sensi del comma 1 ²⁴.

Sezione II – Permesso di costruire

Art. 12

Interventi subordinati a permesso di costruire e relative varianti in corso d'opera

1. Sono soggetti a permesso di costruire, in quanto incidenti in misura rilevante sulla trasformazione del territorio, gli interventi definiti dall'articolo 10, comma 1, ossia:

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

2. Salvo diversa disposizione regionale ²⁵, è altresì facoltà degli aventi titolo richiedere il permesso di costruire, in luogo della presentazione della SCIA, per gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente definiti dall'articolo 10, comma 2, ossia per:

- a) le addizioni volumetriche;
- b) gli interventi di sostituzione edilizia;
- c) la ricostruzione di edifici crollati.

3. Le varianti in corso d'opera comportanti modifiche non eccedenti le parziali difformità, come definite all'articolo 43, al progetto approvato, purché conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia ed attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, non comportano la sospensione dei relativi lavori e sono comunicate entro la fine lavori o il termine di validità del permesso di costruire con semplice attestazione ²⁶ del direttore dei lavori o altro professionista abilitato.

²² il nuovo articolo punta a qualificare la strumentazione urbanistica comunale – andando oltre il tradizionale zoning – attraverso la suddivisione del patrimonio edilizio in immobili suscettibili di particolare tutela, immobili suscettibili di riuso e adeguamento funzionale (ma non di demolizione) e immobili suscettibili di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica, anche al fine di favorire per questi ultimi processi di rigenerazione urbana

²³ molti strumenti comunali contengono già classificazioni e discipline di questo tipo, quindi non necessiteranno di varianti di adeguamento

²⁴ ciò consentirà a ciascuna regione di valutare la tempistica più idonea alla luce della situazione locale

²⁵ e leggi regionali potranno eventualmente rendere obbligatoria la SCIA anche in questi casi

²⁶ quindi non più una (impropria) 'SCIA postuma' ma una semplice comunicazione asseverata dello stato di consistenza finale, da presentare unitamente alla fine lavori

Art. 13

Caratteristiche del permesso di costruire e presupposti per il rilascio ²⁷

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è irrevocabile ed è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
3. Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
4. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
5. Il contributo di costruzione per gli interventi soggetti a permesso di costruire è determinato nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo III del presente Titolo.

Art. 14

Competenza al rilascio del permesso di costruire, efficacia temporale e decadenza del permesso ²⁸

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE). La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi ai sensi dell'articolo 16 per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.
2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per eventuali ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare del permesso.
3. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati il termine di validità del permesso di costruire può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell'articolo 19. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione di cui all'articolo 28.
5. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 15

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dall'avente titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) con modalità telematica, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, nonché, quando ne ricorrano i presupposti, dagli eventuali altri documenti previsti dal Titolo III della presente legge ²⁹. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato, che assevera la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme tecniche sulle costruzioni, alle norme di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, a quelle relative all'efficienza energetica, fermi restando gli adempimenti previsti dalla legge in presenza di vincoli infrastrutturali, paesaggistici, idrogeologici,

²⁷ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dagli artt. 11 e 12 del vigente TUE

²⁸ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dagli artt. 13 e 15 del vigente TUE

²⁹ l'inciso di cui trattasi deve essere attentamente raccordato con la disciplina contenuta nel Titolo III. In linea generale è necessario non creare interferenze tra il procedimento edilizio e quello relativo agli aspetti strutturali della costruzione, esulando del tutto questi ultimi dalle competenze tecniche e istruttorie comunali. Deve comunque rimanere ben distinta la comunicazione di inizio lavori 'edilizia' - che riguarda genericamente la realizzazione del progetto allegato al titolo abilitativo (comprendente anche opere prive di rilevanza strutturale) - dall'avvio degli interventi di rilevanza strutturale, che hanno invece a riferimento la sola documentazione depositata al Genio Civile.

ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico. La domanda per il rilascio del permesso non comprende il progetto delle dotazioni impiantistiche ³⁰.

2. Entro dieci giorni dalla presentazione della domanda il SUE comunica al richiedente, con modalità telematica, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria ed acquisisce, avvalendosi del SUE secondo quanto previsto all'articolo 9, comma 5, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari resi da amministrazioni ed enti diversi dal comune, inclusi gestori di beni e servizi pubblici. Acquisiti i pareri e gli atti di assenso, valutata la conformità del progetto alla disciplina urbanistica ed edilizia, alle leggi e alle norme vigenti, il responsabile del procedimento, entro il predetto termine, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Qualora alla luce delle prime risultanze dell'istruttoria l'intervento risulti assentibile sotto il profilo urbanistico-edilizio ³¹, ma ai fini della sua realizzazione si renda necessaria l'acquisizione di almeno due atti di assenso, comunque denominati, resi da amministrazioni ed enti diversi dal comune, il responsabile del procedimento procede tempestivamente alla convocazione di una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, comunque entro trenta giorni dalla presentazione della domanda. L'avvio dell'iter di acquisizione dei predetti pareri ed atti di assenso, anche in caso di convocazione della conferenza di servizi, sospende il termine fissato dal presente comma.

4. Qualora il responsabile del procedimento ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di sessanta giorni di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta determina, fino al relativo esito, la sospensione del decorso del predetto termine di sessanta giorni.

5. Il termine di sessanta giorni di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Detti termini temporali sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento, da comunicarsi con modalità telematica entro trenta giorni dalla presentazione della domanda.

6. Il provvedimento finale, che il SUE provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta del responsabile del procedimento di cui al comma 3. Qualora sia stata indetta la conferenza di servizi, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, costituisce ad ogni effetto titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine suddetto per l'adozione del provvedimento finale è fissato in quaranta giorni, con la medesima decorrenza, qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della medesima legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso. Nei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, il silenzio-assenso si forma solo in presenza dei relativi atti di assenso. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda per il rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette tempestivamente al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

9. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di conformità del progetto alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

10. Ultimato l'intervento, il direttore dei lavori o altro tecnico abilitato presenta al SUE la comunicazione di ultimazione dei lavori attestando la conformità dell'opera al progetto assentito con il permesso di costruire, nonché la conformità alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia delle eventuali varianti eseguite in corso d'opera ai sensi dell'articolo 12, comma 3. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate. In assenza di tale documentazione il SUE provvede ad informare i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate ai fini dell'applicazione delle sanzioni di legge. Alla comunicazione di ultimazione lavori è allegata una o più dichiarazioni, a firma di tecnici abilitati, attestanti l'avvenuta realizzazione a norma di legge delle dotazioni impiantistiche ³².

³⁰ l'eliminazione del progetto degli impianti dalla documentazione di corredo al permesso di costruire costituisce una rilevante semplificazione del procedimento edilizio, in quanto contenuto progettuale che esula del tutto dalle competenze tecniche e istruttorie comunali. La documentazione relativa all'intervenuta realizzazione a norma di legge degli impianti costituisce comunque - doverosamente - presupposto di efficacia della certificazione di agibilità (vedi art. 33)

³¹ è evidentemente inutile la convocazione di una conferenza di servizi per acquisire atti di assenso di altre amministrazioni se in radice l'intervento risulta viziato da un contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia

³² la/e dichiarazione/i di cui trattasi sostituisce/ono l'attuale inutile deposito presso le amministrazioni comunali di pesanti fascicoli (cartacei o digitali) inerenti progetti impiantistici, per attività di controllo solo presunte e in concreto impraticabili. La documentazione inerente gli impianti tecnologici deve piuttosto essere correlata all'agibilità delle unità

11. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e snellimento procedimentale.

Art. 16

Intervento sostitutivo regionale ³³

1. Le regioni, con proprie leggi, determinano forme e modalità per l'eventuale esercizio del potere sostitutivo nei confronti dello sportello unico per l'edilizia (SUE) dell'amministrazione comunale inadempiente nel rilascio del permesso di costruire.

Art. 17

Permesso di costruire convenzionato ³⁴

1. Laddove vi sia la necessità di far fronte ad esigenze di urbanizzazione con una modalità semplificata è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con deliberazione del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolazione degli interessi. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione, fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in materia di appalti;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

3. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

4. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

5. La formazione del permesso di costruire convenzionato è regolata dalle disposizioni di cui alla presente Sezione. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, 241.

Art. 18

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ³⁵

1. Salvi i casi di cui al comma 2, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente, previa deliberazione del consiglio comunale, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati previsti dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi nonché, nei casi di cui al comma 2, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto dei limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra fabbricati fissati dalle vigenti norme.

2. Per favorire il recupero di aree industriali dismesse, ovvero per promuovere la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana volti alla riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee, o alla riorganizzazione funzionale di tessuti edilizi disorganici o incompiuti, è consentito, anche per aree o immobili di proprietà privata, il rilascio del permesso di costruire in deroga alle destinazioni d'uso stabilite dagli strumenti urbanistici, previa deliberazione del consiglio comunale che attesti motivatamente l'interesse pubblico correlato alla destinazione d'uso proposta in deroga.

3. E' comunque fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, e delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, delle norme di tutela dal rischio idrogeologico e di quelle relative all'efficienza energetica.

immobiliari, e in prospettiva futura depositata digitalmente presso un portale telematico regionale, accessibile agli aventi titolo. Questa nuova modalità, oltre a snellire la progettazione e l'istruttoria degli interventi edilizi, si pone in coerenza con l'obiettivo di medio-lungo periodo volto alla costituzione del c.d. 'fascicolo del fabbricato'

³³ nessuna modifica rispetto a quanto disposto dall'art. 21 del vigente TUE

³⁴ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 28-bis del vigente TUE

³⁵ parziale riformulazione dell'art. 14 del vigente TUE, con maggiori possibilità di applicazione agli interventi di rigenerazione urbana (comma 2)

Sezione III – Segnalazione certificata di inizio attività

Art. 19

Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività e relative varianti in corso d'opera

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, tutti gli interventi edilizi non espressamente subordinati a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 12, né costituenti attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 22.³⁶
2. La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistica, ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.
3. Le varianti in corso d'opera comportanti modifiche non eccedenti le parziali difformità, come definite all'articolo 43, al progetto inizialmente segnalato, purché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente ed attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, non comportano la sospensione dei relativi lavori e sono comunicate entro la fine lavori o il termine di validità della SCIA con semplice attestazione³⁷ del direttore dei lavori o altro professionista abilitato.

Art. 20

Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo presenta al SUE, con modalità telematica, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), accompagnata dagli opportuni elaborati progettuali e da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'assenza di contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La SCIA non comprende il progetto delle dotazioni impiantistiche.³⁸
2. Fatto salvo quanto disposto dal Titolo III della presente legge per l'avvio delle opere strutturali³⁹, l'effettivo inizio dei lavori previsti dalla SCIA è consentito:
 - a) decorsi 30 giorni effettivi, per gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, come definiti all'articolo 10, comma 2;
 - b) decorsi 5 giorni lavorativi, per gli interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, nonché per le opere minori non costituenti attività edilizia libera, come definiti all'articolo 10, commi 3 e 4.
3. La SCIA è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed ha una durata di efficacia massima pari a tre anni decorrenti dalla data di presentazione, prorogabili fino ad un massimo di un anno ove ricorrano le circostanze di cui all'articolo 14, comma 2.
4. La SCIA, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, è presentata al SUE in modalità telematica⁴⁰, oppure, nelle more di attivazione di tale servizio da parte del comune, mediante deposito al protocollo o invio mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento. La segnalazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.
5. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della SCIA, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.
6. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione, di cui al comma 5:

³⁶ con l'eliminazione della CILA la SCIA torna ad essere il regime amministrativo 'residuale' rispetto al permesso di costruire e all'attività edilizia libera, quindi non si rende necessaria l'elencazione degli interventi ad essa subordinati

³⁷ vedi nota di commento all'art. 12, comma 3

³⁸ vedi nota di commento all'art. 15, comma 1

³⁹ vedi nota di commento all'art. 15, comma 1

⁴⁰ la formulazione generica "modalità telematica" può ricomprendere sia il deposito mediante portale web (soluzione ottimale) sia la trasmissione mediante PEC, anche se quest'ultima modalità, così come l'invio cartaceo, andrà - per ovvi motivi - progressivamente scoraggiata

- a) qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, i termini temporali per l'inizio lavori specificati al comma 2 decorrono dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la SCIA è priva di effetti;
- b) qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed oltre al titolo edilizio si renda necessaria l'acquisizione di due o più atti di assenso di altre amministrazioni che non siano già stati acquisiti preventivamente, ai sensi dell'articolo 21, ed allegati alla SCIA, il responsabile del SUE indice la conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241. I termini temporali per l'inizio lavori specificati al comma 2 decorrono dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la SCIA è priva di effetti;
7. Il dirigente o il responsabile del SUE, ove sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite per l'efficacia della SCIA, notifica all'interessato, entro trenta giorni dalla presentazione, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento oppure, secondo i casi, il divieto di prosecuzione degli interventi e l'ordine di ripristino delle parti eventualmente poste in essere. In caso di falsa attestazione del professionista abilitato, il comune informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà dell'interessato di ripresentare la SCIA con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia.
8. Decorso il termine di trenta giorni dalla presentazione della SCIA l'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori da parte del comune è subordinata alle condizioni di cui all'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241.
9. In caso di SCIA presentata in corso di esecuzione degli interventi, prima delle contestazioni di cui all'articolo 35, le sanzioni previste dal Capo VII in ragione delle diverse tipologie di intervento sono applicate nella misura minima.
10. La sussistenza del titolo è provata con la copia del documento da cui risulti la data di ricevimento della SCIA da parte del SUE, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
11. Ultimato l'intervento, il direttore dei lavori o altro tecnico abilitato trasmette al SUE, con modalità telematica, la comunicazione di ultimazione dei lavori, attestando la conformità dell'opera al progetto presentato con la SCIA, nonché la conformità alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia delle eventuali varianti eseguite in corso d'opera ai sensi dell'articolo 19, comma 3. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione il SUE provvede ad informare i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate ai fini dell'eventuale applicazione delle sanzioni di legge. Alla comunicazione di ultimazione lavori è allegata una o più dichiarazioni, a firma di tecnici abilitati, attestanti l'avvenuta realizzazione a norma di legge delle dotazioni impiantistiche⁴¹.
12. La realizzazione dell'eventuale parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione.
13. Le SCIA con inizio lavori decorrente dopo trenta giorni effettivi, di cui al comma 2, lettera a), sono soggette a controllo obbligatorio. Le SCIA con inizio lavori decorrente dopo cinque giorni lavorativi, di cui al comma 2, lettera b), sono soggette a controllo a campione, secondo le disposizioni dettate dalle leggi regionali.
14. Il contributo di costruzione per gli interventi soggetti a SCIA è determinato nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo III del presente Titolo.

Art. 21

Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività⁴²

1. Prima della presentazione della SCIA l'interessato può richiedere al SUE di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, oppure presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla SCIA. Il SUE comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso.
2. Laddove, oltre al titolo edilizio, si renda necessaria l'acquisizione di due o più atti di assenso di altre amministrazioni il responsabile del SUE indice la conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. In caso di presentazione contestuale della SCIA e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte del SUE dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.

⁴¹ vedi nota di commento all'art. 15, comma 10

⁴² l'articolo recepisce e attualizza - alla luce del superamento della CILA e della nuova disciplina delle categorie di intervento edilizio di cui all'art. 10 - la disciplina dell'art. 23-bis del vigente TUE

Sezione IV – Attività edilizia libera e opere prive di rilevanza edilizia

Art. 22

Attività edilizia libera ⁴³

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi comunali, e delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ed in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, le seguenti opere ed interventi minori, non incidenti sulla trasformazione del territorio, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 10, comma 3, lettera a);
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le installazioni impiantistiche di modesta entità comportanti l'esecuzione di opere edilizie non eccedenti gli interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lettera a), ivi compresi gli interventi di integrazione, adeguamento o efficientamento degli impianti tecnologici esistenti;
- d) le opere di bonifica, le modellazioni del suolo ed i terrazzamenti strettamente pertinenti all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali;
- e) le serre temporanee stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, realizzate con strutture in materiale leggero, semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, delle quali sia prevista la completa rimozione al cessare dell'attività culturale stagionale;
- f) previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale, le opere e installazioni dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, ivi compresa l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, per manifestazioni, spettacoli, eventi, ovvero per attività economiche di varia natura quali esposizione e vendita di merci, attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività turistico-ricettive, esercitate anche nell'ambito dell'attività agricola, e utilizzazioni consimili. La completa rimozione delle strutture e manufatti di cui trattasi deve avvenire entro un termine non superiore a centoventi giorni ⁴⁴ dalla data di installazione;
- g) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, eseguite nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
- h) la realizzazione di manufatti completamente interrati quali: intercapedini non accessibili se non per mere esigenze di ispezione; volumi tecnici e manufatti di modeste dimensioni, non suscettibili, neanche mediante successivi interventi di trasformazione, di consentire la permanenza di persone, né continuativa né saltuaria; cisterne di raccolta delle acque a fini irrigui;
- i) la sistemazione di spazi esterni per il gioco e il tempo libero, ivi comprese le aree ludiche senza fini di lucro, mediante installazione di strutture e manufatti facilmente reversibili, semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie;
- j) ogni altra opera minore di rilevanza edilizia, equiparabile per entità e caratteristiche intrinseche alle fattispecie elencate nel presente comma, fermo restando quanto specificato all'articolo 23 per le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza edilizia;
- k) i mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamente non rilevanti ai sensi dell'articolo 24, eseguiti in assenza di opere edilizie, previa comunicazione di avvio della nuova attività all'amministrazione comunale.

2. Fatta eccezione per le fattispecie di cui alle lettere f) e k) del comma 1, per le opere ed interventi di cui al presente articolo non è dovuta alcuna previa comunicazione all'amministrazione comunale. L'interessato è tenuto comunque a provvedere, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

3. Nell'ambito delle attività di vigilanza di cui al Capo V il comune provvede all'effettuazione dei controlli sulle opere e interventi di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni eventualmente dettate dalle leggi regionali.

Art. 23

Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia ⁴⁵

1. Sono da ritenersi privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti non incidenti in modo significativo o permanente sull'assetto del territorio, per le loro caratteristiche intrinseche di precarietà costruttiva e facile amovibilità, o in ragione della temporaneità di installazione. Rientrano in tali fattispecie, in particolare, opere, interventi e manufatti quali:

- a) elementi di arredo di giardini e spazi pertinenziali degli edifici, ivi compresi i manufatti di piccole dimensioni destinati ad uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità,

⁴³ stesura aggiornata della disciplina contenuta nell'art. 6 del vigente TUE, con definizione più accurata delle diverse fattispecie e traslazione nel successivo art. 23 di casistiche prive di rilevanza edilizia

⁴⁴ estensione temporale rispetto ai 90 giorni previsti dal vigente TUE, anche ai fini di un miglior coordinamento con le disposizioni dettate ai fini paesaggistici dal DPR 31/2017 (cfr. voce A.16 dell'Allegato 'A')

⁴⁵ nuovo articolo con il quale, attraverso l'enunciazione di criteri fondamentali e casistiche esemplificative, viene definito il discrimine tra le fattispecie di intervento di cui all'art. 22 (libere, ma pur sempre di rilevanza edilizia) da quelle non soggette alla disciplina di cui al presente Titolo in quanto prive di rilevanza edilizia. La distinzione è di grande utilità pratica sia ai fini gestione dei titoli abilitativi sia ai fini di un corretto accertamento e sanzionamento degli abusi edilizi

strutturalmente non ancorati al suolo, privi di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie;

- b) recinzioni semplicemente infisse al suolo, senza parti in muratura, ed elementi amovibili in genere di delimitazione delle proprietà immobiliari quali sbarre, paracarri, dissuasori e simili;
- c) installazioni impiantistiche di modeste dimensioni, quali pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw, depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, pannelli solari e fotovoltaici a servizio di singoli edifici, purché non comportanti l'esecuzione di opere edilizie;
- d) installazioni temporanee o stagionali di modeste dimensioni costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti semplicemente appoggiati al suolo, diverse da quelle di cui all'articolo 22, comma 1, lettera f);
- e) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- l) opere temporanee di carattere geognostico per attività di analisi e ricerca nel sottosuolo, ad esclusione delle attività di ricerca di idrocarburi;
- f) pozzi per approvvigionamento idrico autonomo;
- g) elementi segnaletici e pubblicitari.

2. Nel rispetto dei principi e dei criteri dettati dal presente articolo le Regioni possono definire elencazioni esemplificative di dettaglio delle opere, interventi e manufatti da ritenersi privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

3. Le opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo, in quanto privi di rilevanza urbanistico-edilizia, non sono soggetti ai regimi amministrativi, ai provvedimenti sanzionatori e alle disposizioni in genere di cui al presente Titolo. Per la loro realizzazione o installazione è comunque fatto salvo:

- a) in immobili o aree soggetti a tutela storico-culturale o paesaggistica, il rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore;
- c) il rispetto delle eventuali specifiche limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali ⁴⁶.

Sezione V – Mutamenti della destinazione d'uso e usi temporanei

Art. 24

Mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti ⁴⁷

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- b) turistico-ricettiva;
- c) produttiva e direzionale ⁴⁸;
- d) commerciale;
- e) rurale.

2. La destinazione d'uso di una unità immobiliare ⁴⁹ è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali o degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

⁴⁶ ad esempio disposizioni riferite all'utilizzazione di particolari materiali, configurazioni e/o cromie per specifici manufatti, ancorché 'non-edilizi'

⁴⁷ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 23-ter del vigente TUE

⁴⁸ l'assimilazione di queste due destinazioni d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, operata dalla legge 164/2014, ha determinato problematiche applicative non trascurabili, non solo ai fini urbanistici, ma anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni in materia di contributo di costruzione (si veda in particolare l'art. 29) / questione da approfondire

⁴⁹ eliminato il riferimento all'intero fabbricato presente nella formulazione vigente, evidentemente improprio ai fini urbanistico-edilizi

Art. 25

Mutamenti della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie ⁵⁰

1. I mutamenti della destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie:

- a) sono soggetti a SCIA se urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'articolo 24;
- b) costituiscono attività libera, con obbligo di semplice comunicazione di avvio, negli altri casi.

2. Si intendono eseguiti in assenza di opere edilizie anche mutamenti della destinazione d'uso accompagnati da interventi edilizi di mera finitura, non eccedenti la manutenzione ordinaria, nonché da adeguamenti impiantistici o igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria per la certificazione di agibilità dell'unità immobiliare.

3. I criteri generali che regolano l'onerosità degli interventi edilizi, di cui all'articolo 27, si applicano anche ai mutamenti di destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie.

4. In caso di utilizzo di unità immobiliari per usi difforni dalle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico, ancorché posti in essere in assenza di opere edilizie, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale ordina la cessazione dell'uso difforme ed il ripristino della destinazione d'uso legittimamente preesistente entro il congruo termine indicato nel provvedimento medesimo, comunque non superiore a 180 giorni. L'eventuale inottemperanza all'ordine impartito dal Comune comporta l'applicazione di sanzioni amministrative pecuniarie ex legge 24 novembre 1981, n. 689 ⁵¹, nella misura stabilita dalle leggi regionali, o, in mancanza, dal regolamento edilizio comunale. Le Regioni possono stabilire che dette sanzioni siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza.

5. Al fine di favorire processi di rigenerazione urbana negli specifici ambiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali, le leggi regionali possono disporre la liberalizzazione anche dei mutamenti della destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera a).

Art. 26

Usi temporanei ⁵²

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

2. L'uso temporaneo può riguardare immobili ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

3. Il Consiglio Comunale disciplina gli usi temporanei con apposito atto di valenza regolamentare ed approva allo scopo una convenzione-tipo che regola:

- a) la durata dell'uso temporaneo, comunque non superiore a cinque anni, prorogabili di ulteriori tre anni solo per comprovati motivi di interesse pubblico;
- b) i criteri e le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili ed aree;
- c) le garanzie per la cessazione dell'uso temporaneo alla scadenza prefissata;
- d) le penali per eventuali inadempimenti degli obblighi convenzionali.

4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, salubrità e sicurezza, da attuarsi comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

7. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.

⁵⁰ nuovo articolo finalizzato a disciplinare in modo chiaro una fattispecie finora priva di riferimenti certi e come tale soggetta ai più svariati orientamenti interpretativi

⁵¹ trattandosi di violazioni 'immateriali' le sanzioni ripristinatorie 'edilizie' risultano in questo caso inapplicabili, mentre può ben essere applicata una sanzione amministrativa tipica per inottemperanza all'ordine di cessazione dell'uso difforme

⁵² nuovo articolo che punta a rispondere ad esigenze concrete di molte amministrazioni locali, consentendo un rapido avvio di processi di rigenerazione urbana nelle more di un organico e compiuto adeguamento degli strumenti urbanistici

CAPO III – Onerosità degli interventi edilizi

Art. 27

Onerosità degli interventi edilizi e dei mutamenti della destinazione d'uso. Criteri generali ⁵³

1. L'onerosità degli interventi urbanistico-edilizi è correlata agli incrementi del carico urbanistico derivanti dalle trasformazioni incidenti sugli assetti territoriali o urbanistici, indipendentemente dalla tipologia di titolo abilitativo ed anche in assenza di opere edilizie.
2. Ai sensi del comma 1, comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, le trasformazioni che determinano effetti quali:
 - a) incremento della superficie utile;
 - b) incremento della volumetria complessiva;
 - c) mutamento della destinazione d'uso verso categorie funzionali di maggiore impatto sulle dotazioni territoriali;
 - d) incremento della superficie di vendita delle strutture commerciali o incremento della superficie di somministrazione dei pubblici esercizi.
3. Il calcolo del contributo di cui all'articolo 28 è effettuato con esclusivo riferimento agli immobili, o parti di essi, interessati dall'intervento edilizio, o dal mutamento della destinazione d'uso, comportante incremento del carico urbanistico.

Art. 28

Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione ⁵⁴

1. Gli interventi edilizi e le trasformazioni comportanti incremento del carico urbanistico ai sensi dell'articolo 27 sono soggetti alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.
2. Il contributo deve essere corrisposto al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, o al momento della presentazione della SCIA, oppure, per i mutamenti della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, contestualmente all'inoltro della comunicazione di avvio della nuova attività. Su richiesta dell'interessato il contributo può essere rateizzato.
3. Per gli interventi soggetti a permesso di costruire può obbligarsi, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto delle vigenti norme che regolano gli appalti delle opere pubbliche e con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
4. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunemente denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia fissata dalle vigenti norme in materia di appalti di opere pubbliche, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, e non trova pertanto applicazione il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e successive modifiche e integrazioni.
5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni in relazione:
 - a) all'ampiezza, alle caratteristiche geografiche ed all'andamento demografico dei comuni;
 - b) alle categorie funzionali ed agli indici di edificabilità previsti negli strumenti urbanistici;
 - c) alla differenziazione tra gli interventi edilizi, al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 10, anziché quelli di nuova costruzione;
 - d) alla valutazione del maggior valore generato, mediante variante urbanistica, su specifiche aree o immobili, a modifica delle previsioni urbanistiche contenute nello strumento urbanistico vigente. Fatte salve le agevolazioni di cui all'articolo 31, nonché le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali, tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, ovvero cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale, od opere pubbliche, oppure organizzazione e gestione di servizi pubblici o di interesse pubblico in regime di convenzionamento.⁵⁵

⁵³ nuovo articolo che ridefinisce i criteri di onerosità degli interventi edilizi correlandoli direttamente agli incrementi di carico urbanistico e non più alle tipologie di atti abilitativi. L'onerosità degli interventi edilizi assume, in altri termini, una caratterizzazione sostanziale, superando il tradizionale schema 'formale' agganciato ai titoli (permesso di costruire oneroso, SCIA alternativa al permesso oneroso, SCIA 'ordinaria' gratuita, CILA gratuita). In sintesi: si paga tutte le volte che si incrementa il carico urbanistico, anche con un semplice mutamento di destinazione d'uso senza opere.

⁵⁴ articolo che ripropone, con alcune necessarie modifiche, la disciplina dell'art. 16 del TUE

⁵⁵ parziale riformulazione della lettera d-ter) dell'art. 16 del vigente TUE, tesa a fornire elementi di chiarezza sui passi di più controversa interpretazione. Viene chiarito in particolare che il contributo straordinario trova applicazione nei soli casi di varianti urbanistiche 'puntuali', riferite a specifiche aree o immobili, e non in sede di formazione di atti di pianificazione di rilevanza generale. Si veda anche quanto previsto all'art. 31, comma 1.

6. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 5, fermo restando quanto previsto dall'articolo 31.

7. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

8. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e opere relative, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

9. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

10. Il costo di costruzione per i nuovi edifici, derivanti da interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, o di ricostruzione edifici crollati, come definiti all'articolo 10, è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni a norma di legge. Con lo stesso provvedimento le Regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, determinata dalle Regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

11. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, individuato dal comune sulla base di parametri eventualmente definiti dalle Regioni. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10 che comportino incremento del carico urbanistico i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni. Il contributo per costo di costruzione non è comunque dovuto per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e per i mutamenti della destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie.

Art. 29

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza ⁵⁶

1. Il contributo di costruzione relativo ad edifici o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi è corrisposto in misura pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base ai parametri definiti dalla Regione ai sensi dell'articolo 28, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il contributo di costruzione relativo a edifici o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali ⁵⁷, o allo svolgimento di servizi, comprende una quota per oneri di urbanizzazione, pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione determinata ai sensi dell'articolo 28, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione, da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso degli edifici o impianti di cui ai commi 1 e 2, nonché di quelli realizzati nelle zone agricole, di cui all'articolo 30, venga comunque modificata nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione d'uso, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

⁵⁶ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 19 del vigente TUE

⁵⁷ come si può notare il contributo di costruzione per gli edifici direzionali è (ragionevolmente) differenziato da quello degli edifici industriali o artigianali di cui al comma 1 / vedi commento all'art. 24

Art. 30

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione ⁵⁸

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo dovuto è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, qualora l'avente titolo si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo **32**.
2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.
3. Il contributo di costruzione non è dovuto:
 - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi delle vigenti norme di settore;
 - b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di addizione volumetrica, come definiti all'articolo **10**, riferiti ad edifici unifamiliari, purché comportanti un aumento non superiore al 20 per cento della superficie calpestabile preesistente;
 - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, storico-artistico, paesaggistico e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.
5. Agli interventi di rigenerazione urbana, riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente si applicano le agevolazioni di cui al successivo articolo **31**.
6. Le Regioni possono prevedere riduzioni del contributo di costruzione per interventi di miglioramento o adeguamento sismico o per il raggiungimento di specifici livelli di prestazione energetica.⁵⁹

Art. 31

Agevolazioni per gli interventi di rigenerazione urbana e per gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente ⁶⁰

1. Le regioni possono disporre l'esclusione dall'applicazione del contributo straordinario di cui all'articolo **28**, comma 5, lettera e), o la sua riduzione, ove si tratti di varianti agli strumenti urbanistici previgenti riferite al territorio urbanizzato e finalizzate a determinare processi di rigenerazione urbana, o interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, ovvero riferite a porzioni di territorio nelle quali si rendano necessari interventi di bonifica e recupero ambientale. In assenza di disposizioni regionali l'esenzione o riduzione del contributo straordinario può essere disposta dal comune contestualmente all'adozione della variante urbanistica.
2. Al fine di agevolare la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, o gli interventi di densificazione edilizia, il contributo di costruzione è comunque ridotto in misura non inferiore al 30 per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni. Tale agevolazione non si applica nei casi di varianti urbanistiche o deroghe agli strumenti urbanistici comportanti maggior valore rispetto alla previsione originaria. Per gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo **10** le Regioni possono disporre percentuali di riduzione maggiori.

Art. 32

Convenzione-tipo ⁶¹

1. Ai fini della realizzazione degli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo **30**, comma 1, la Regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine essenzialmente a:
 - a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

⁵⁸ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 17 del vigente TUE

⁵⁹ comma aggiuntivo finalizzato all'incentivazione di interventi volti all'incremento della qualità prestazionale degli edifici

⁶⁰ nuovo articolo finalizzato all'incentivazione di interventi di rigenerazione urbana, recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, bonifica e recupero ambientale, riuso di immobili dismessi o in via di dismissione

⁶¹ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 18 del vigente TUE

- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, come definito al comma 2, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione, e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) la durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.
2. La Regione stabilisce altresì:
- a) i criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 28. Il titolare del permesso di costruire può comunque chiedere che il costo delle aree sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione;
 - b) le modalità di recesso dai vincoli convenzionali, attivabile decorsi almeno cinque anni dalla stipula della convenzione, e i criteri di calcolo della relativa indennità da corrispondere al comune.
3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

CAPO IV - Agibilità degli edifici

Art. 33

Certificazione di agibilità ⁶²

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, accessibilità, risparmio energetico dell'immobile e degli impianti nello stesso installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la sua agibilità, sono attestati mediante certificazione sottoscritta dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato.
2. Ferme restando le sanzioni amministrative di cui all'articolo 57, in caso di utilizzo di unità immobiliari sprovviste di certificazione di agibilità, il deposito della certificazione può essere effettuato in qualsiasi momento ⁶³ dall'avente titolo attraverso il portale telematico predisposto allo scopo dalla Regione ⁶⁴, ovvero, in mancanza, tramite PEC al SUE di cui all'articolo 8, che ne trasmette copia agli uffici regionali competenti in materia di igiene e sicurezza degli immobili.
3. Il deposito della certificazione di agibilità è obbligatorio in caso di realizzazione dei seguenti interventi, con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 10:
- a) nuove costruzioni;
 - b) interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione, totale o parziale, degli edifici;
 - c) ricostruzione di edifici crollati.
4. Il deposito di una certificazione di agibilità debitamente aggiornata è altresì dovuto per i seguenti interventi:
- a) sopraelevazioni totali o parziali e addizioni volumetriche in genere;
 - b) interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, come definiti dall'articolo 10, ovvero interventi sugli impianti tecnologici esistenti dell'edificio o dell'unità immobiliare, laddove detti interventi introducano modifiche incidenti in misura significativa sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità ⁶⁵.
5. La certificazione di agibilità è efficace se corredata dalla seguente documentazione:
- a) attestazione del direttore dei lavori, o di altro professionista abilitato, che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'unità immobiliare o dell'edificio, nonché degli impianti negli stessi installati;
 - b) **certificato di collaudo statico di cui all'articolo 89, ovvero, per gli interventi di cui al comma ... del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori** ⁶⁶;

⁶² l'agibilità viene ridefinita come certificazione sottoscritta da professionista abilitato attestante le condizioni effettive di utilizzabilità di un immobile, e non più come atto abilitativo correlato a procedimenti edilizi; molti possibili interventi o modifiche incidenti sulle condizioni di agibilità esulano infatti dai regimi amministrativi edilizi

⁶³ non si prevedono vincoli temporali in questo senso, ma ovviamente vengono previste sanzioni amministrative in caso di utilizzo di immobili sprovvisti di certificazione di agibilità (cfr. art. 57)

⁶⁴ questa modalità 'centralizzata' intende aprire la strada alla progressiva formazione del c.d. 'fascicolo del fabbricato'

⁶⁵ sono questi i profili incidenti in concreto sulle condizioni di agibilità

⁶⁶ lettera b) da coordinare con la disciplina del successivo Titolo III

- c) dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, nei casi previsti dalle vigenti norme;
- d) estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti norme;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, prescritte dalla disciplina vigente, ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. Ai fini dell'agibilità, la certificazione può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di certificazione di agibilità parziale.

7. Le Regioni e le Province autonome, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione, da parte delle autorità competenti in materia di igiene e sicurezza degli immobili ⁶⁷. Tali controlli, in ragione delle caratteristiche dell'immobile e della documentazione posta a corredo della certificazione di agibilità, possono prevedere anche l'ispezione delle opere realizzate.

Art. 34

Inagibilità ⁶⁸

1. Il deposito della certificazione di agibilità di cui all'articolo 33 non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, per ragioni igieniche o di sicurezza.

2. Sono comunque da considerarsi inagibili per legge, e non possono quindi essere utilizzati, gli immobili derivanti da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o ricostruzione di edifici crollati, come definiti dall'articolo 10, realizzati in assenza di titolo abilitativo e non legittimati da atti abilitativi in sanatoria.

3. Nei casi di cui al comma 2, l'autorità competente dispone il divieto di utilizzo dell'immobile, assegnando al soggetto responsabile un termine congruo per provvedere, comunque non superiore a 180 giorni. In caso di inottemperanza irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti ⁶⁹. La sanzione, in caso di abusi realizzati in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima ⁷⁰.

CAPO V - Vigilanza sulle costruzioni

Art. 35

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia ⁷¹

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. A tal fine:

- a) ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, quando siano accertate opere o interventi in corso di esecuzione senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, 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. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, ordina la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi,

⁶⁷ restano ovviamente a carico del comune le attività di vigilanza e controllo circa la conformità degli interventi edilizi, indipendentemente dagli aspetti di natura strutturale, igienico-sanitaria etc., evidentemente di competenza di altre amministrazioni

⁶⁸ articolo che ripropone la disciplina contenuta nell'art. 26 del vigente TUE, con importanti integrazioni volte a rafforzare l'azione di contrasto agli abusi edilizi di maggiore gravità

⁶⁹ la sanzione amministrativa di cui trattasi - reiterabile in caso di inottemperanza e applicabile nelle more dei lunghi e complessi procedimenti sanzionatori finalizzati alla demolizione in danno del responsabile dell'abuso - può costituire un efficace deterrente aggiuntivo contro i fenomeni più gravi di abusivismo edilizio

⁷⁰ recenti casi di cronaca hanno dimostrato quanto possa essere pericoloso l'utilizzo di immobili abusivi collocate in zone ad elevato rischio idrogeologico

⁷¹ articolo che ripropone, senza sostanziali modifiche, la disciplina contenuta nell'art. 27 del vigente TUE, riferendo però più chiaramente le proprie disposizioni agli interventi edilizi in corso di esecuzione, in quanto le sanzioni per violazioni edilizie già ultimate sono contenute nel successivo Capo VII. Le attività di vigilanza per i beni culturali e paesaggistici tutelati dal Codice sono disciplinate dal successivo art. 36

previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa;

- b) quando siano accertate opere o interventi in corso di esecuzione senza titolo su immobili o aree soggetti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, provvede ai sensi del successivo articolo 36.

2. Fermo restando quanto disposto dal comma 1, e fatte salve le disposizioni in materia di varianti in corso d'opera di cui agli articoli 12 e 19⁷², qualora negli interventi urbanistico-edilizi in corso di esecuzione sia constatata, dai competenti uffici comunali, d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, entro 15 giorni dalla data di constatazione della inosservanza, ordina l'immediata sospensione dei lavori. Essa ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui al Capo VII del presente Titolo, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

3. Per le violazioni di cui agli articoli 46, 47 e 48, in caso d'inerzia del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale protrattasi per 15 giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1, ovvero protrattasi oltre i 45 giorni di cui al comma 2, il competente organo regionale, nei successivi 30 giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale. Per i casi di lottizzazione abusiva i poteri sostitutivi sono esercitati nei termini specificati all'articolo 45.

4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, laddove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 36

Vigilanza su beni sottoposti a tutela dal Codice dei beni culturali e del paesaggio⁷³

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale:

- a) laddove siano accertati opere o interventi in corso di esecuzione su beni culturali sottoposti a tutela dalla Parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, in particolare immobili o aree di cui all'articolo 10 o all'articolo 128, commi 1 e 2 dello stesso Codice, compresi quelli dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge, realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, ove previsto, e dalla prescritta autorizzazione, ordina l'immediata sospensione dei lavori e comunica l'avvenuto accertamento al Soprintendente, ai fini dell'eventuale adozione dei provvedimenti di reintegrazione del bene culturale di cui all'articolo 160 del Codice;
- b) laddove siano accertati opere o interventi in corso di esecuzione su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, ove previsto, e dalla prescritta autorizzazione, ordina l'immediata sospensione dei lavori, dandone comunicazione alla Soprintendenza competente per territorio e alla Regione; ove l'amministrazione delegata da quest'ultima all'esercizio delle competenze in materia di paesaggio sia diversa dal Comune, comunica alla medesima l'avvenuto accertamento. Decorsi 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori il dirigente o il responsabile dell'amministrazione preposta all'esercizio delle competenze in materia di paesaggio adotta l'ordine di rimessione in pristino di cui all'articolo 167 del Codice, nonché i provvedimenti conseguenti ivi prescritti in caso di inottemperanza da parte dell'interessato.

2. Laddove le opere o interventi in corso di esecuzione sui beni di cui al comma 1 abbiano determinato violazioni della disciplina urbanistica ed edilizia tali da richiedere l'adozione di provvedimenti sanzionatori ulteriori rispetto a quelli di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ricevuta comunicazione dei provvedimenti adottati dalle autorità competenti e decorsi 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori, applica le sanzioni previste dal Capo VII del presente Titolo. Ove sia prescritta da tali norme la rimessione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, e si tratti dei beni culturali di cui al comma 1, lettera a), il provvedimento sanzionatorio del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale è subordinato al previo parere vincolante del Soprintendente, il quale può disporre, a tutela del bene culturale, l'applicazione di sanzioni pecuniarie sostitutive del ripristino.

Art. 37

Vigilanza su opere e lavori di amministrazioni statali⁷⁴

1. Per le opere o lavori di competenza statale o di interesse statale o eseguite per conto dello Stato o in concessione, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 35, il responsabile del competente ufficio comunale 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 articoli 35 e 36 in luogo del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale.

⁷² specificazione particolarmente utile per i soggetti che eseguono gli accertamenti

⁷³ nuovo articolo che aggiorna e ridefinisce in modo organico la disciplina delle attività di vigilanza per i beni culturali e paesaggistici contenuta nell'art. 27 del vigente TUE

⁷⁴ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 28 del vigente TUE

CAPO VI - Accertamento di conformità

Art. 38

Accertamento di conformità per violazioni formali della disciplina urbanistica ed edilizia ⁷⁵

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano:

- a) ai casi di cui all'articolo 46, comma 3, lettera c), relativi ad interventi incidenti sulla trasformazione del territorio, come definiti all'articolo 10, comma 1;
- b) ai casi di cui all'articolo 47, comma 3, lettera c), ed all'articolo 48, comma 3, lettera c), relativi ad interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, come definiti all'articolo 10, comma 2;
- c) ai casi di cui all'articolo 49, comma 3, lettera c), e comma 5, lettera c), relativi ad interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, nonché ad opere minori non incidenti sulla trasformazione del territorio, come definiti all'articolo 10, commi 3 e 4, con esclusione degli interventi costituenti attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 22.

2. Per gli interventi di cui al comma 1, ove realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero, per gli interventi assoggettati a SCIA, in assenza di segnalazione, o in difformità da essa, il proprietario dell'immobile può ottenere il titolo abilitativo in sanatoria, a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di accertamento di conformità ⁷⁶.

3. La domanda di accertamento di conformità è corredata da una relazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato, e dal rilievo delle opere abusive delle quali è richiesta la regolarizzazione. Nella relazione il professionista attesta, sotto la propria responsabilità, che gli interventi edilizi oggetto della domanda sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda, e risultano altresì **conformi alla normativa tecnica e costruttiva dell'epoca di realizzazione** ⁷⁷.

4. Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato, ricorrendone i presupposti ai sensi dell'articolo 28, al pagamento del contributo di costruzione dovuto, oltre al pagamento della sanzione pecuniaria prevista dagli articoli 46, 47, 48 e 49 per le singole fattispecie, ridotta del 75 per cento, per un importo comunque non superiore a quello del predetto contributo di costruzione ⁷⁸. Nei casi di gratuità a norma di legge, in luogo del contributo per costo di costruzione è corrisposto un importo di 1.000 euro, in aggiunta alla sanzione pecuniaria come sopra calcolata, in cui importo comunque non potrà in tal caso essere superiore a 1.000 euro.

5. Sulla richiesta di accertamento di conformità il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia, con adeguata motivazione, entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

6. Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a vincolo paesaggistico, culturale, ambientale, idrogeologico, e di qualsiasi altro tipo comunque rilevante ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, è consentito esclusivamente previo rilascio del relativo atto di assenso comunque denominato, nei casi consentiti dalla legge, o dell'irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla relativa normativa di settore.

Art. 39

Accertamento di conformità per violazioni di modesta rilevanza conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia ⁷⁹

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano:

- a) ai casi di cui all'articolo 48, comma 3, lettera b), relativi ad interventi di addizione volumetrica, come definiti all'articolo 10, comma 2, lettera a);
- b) ai casi di cui all'articolo 49, comma 3, lettera b), e comma 5, lettera b), relativi ad interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, nonché ad opere minori non incidenti sulla trasformazione del territorio, come definiti all'articolo 10, commi 3 e 4, con esclusione degli interventi costituenti attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 22 ⁸⁰.

⁷⁵ articolo che ripropone nella sostanza la disciplina contenuta nell'art. 36 del vigente TUE, riferita alla regolarizzazione degli abusi c.d. 'formali', ossia quelli realizzati in conformità sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della realizzazione, sia a quella vigente all'atto di presentazione della domanda. Per prevenire fenomeni di c.d. 'sanatoria urbanistica' **gli interventi abusivi di maggiore rilevanza realizzati in assenza di titolo** (nuove costruzioni, ristrutturazioni urbanistiche, sostituzioni edilizie) restano regolarizzabili - come nell'attuale ordinamento - solo se provvisti del requisito della 'doppia conformità'

⁷⁶ doppia conformità

⁷⁷ questione di rilevanza sostanziale da coordinare con la disciplina del Titolo III in corso di elaborazione

⁷⁸ in tal modo l'importo da corrispondere per il titolo in sanatoria risulterà comunque inferiore a quello derivante dall'applicazione delle sanzioni di cui al Capo VII

⁷⁹ nuovo articolo che consente la regolarizzazione di interventi edilizi di modesta rilevanza (addizioni volumetriche in parziale difformità dal titolo, ristrutturazioni edilizie, restauri, manutenzioni straordinarie, opere minori) che risultino **conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia**, ancorché difformi all'epoca di realizzazione. Per queste casistiche appare illogico imporre un ripristino a fronte della possibilità per l'interessato di riproporre immediatamente un titolo abilitativo per realizzare le medesime opere

⁸⁰ per l'attività edilizia libera, non essendo necessario un titolo abilitativo ex ante, non può essere ovviamente previsto un titolo abilitativo postumo

2. Per gli interventi di cui al comma 1, ove conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di accertamento di conformità⁸¹, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere il titolo abilitativo in sanatoria.
3. La domanda di accertamento di conformità è corredata da una relazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato, e dal rilievo delle opere abusive delle quali è richiesta la regolarizzazione. Nella relazione il professionista attesta, sotto la propria responsabilità, che gli interventi edilizi oggetto della domanda sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, e risultano altresì [conformi alla normativa tecnica e costruttiva dell'epoca di realizzazione](#).
4. Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato, ricorrendone i presupposti ai sensi dell'articolo 28, al pagamento del contributo di costruzione dovuto, oltre al pagamento della sanzione pecuniaria prevista dagli articoli 48 e 49 per le singole fattispecie, ridotta di due terzi. Nei casi di gratuità a norma di legge, in luogo del contributo per costo di costruzione è corrisposto un importo di 2.000 euro, in aggiunta alla sanzione pecuniaria come sopra calcolata, in cui importo comunque non potrà in tal caso essere superiore a 2.000 euro.
5. Per le fattispecie di cui al comma 1, lettera b), nei casi in cui l'importo per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria calcolato ai sensi del comma 4 risulti superiore a quello derivante dall'applicazione della disciplina sanzionatoria di cui all'articolo 49, la somma complessiva da corrispondere è pari a quest'ultimo importo ridotto del 30 per cento⁸².
6. Sulla richiesta di accertamento di conformità il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia, con adeguata motivazione, entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.
7. Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a vincolo paesaggistico, culturale, ambientale, idrogeologico, e di qualsiasi altro tipo comunque rilevante ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, è consentito esclusivamente previo rilascio del relativo atto di assenso comunque denominato, nei casi consentiti dalla legge, o dell'irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla relativa normativa di settore.

Art. 40

Accertamento di conformità per particolari fattispecie⁸³

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano, in presenza delle condizioni di cui al comma 2:
- ai casi di cui all'articolo 46, comma 3, lettera b), relativi ad interventi incidenti sulla trasformazione del territorio, come definiti all'articolo 10, comma 1;
 - ai casi di cui all'articolo 47, comma 3, lettera b), ed all'articolo 48, comma 3, lettera a), relativi ad interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, come definiti all'articolo 10, comma 2;
 - ai casi di cui all'articolo 49, comma 3, lettera a), e comma 5, lettera a), relativi ad interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, nonché ad opere minori non incidenti sulla trasformazione del territorio, come definiti all'articolo 10, commi 3 e 4, con esclusione degli interventi costituenti attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 22.
2. Per gli interventi di cui al comma 1, ove conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della presentazione della domanda di accertamento di conformità sia alla data del [data da stabilire, comunque antecedente all'entrata in vigore del nuovo Testo Unico]⁸⁴, ancorché eseguiti in difformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca di realizzazione, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere il titolo abilitativo in sanatoria.
3. La domanda di accertamento di conformità è corredata da una relazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato, e dal rilievo delle opere abusive delle quali è richiesta la regolarizzazione. Nella relazione il professionista attesta, sotto la propria responsabilità, che gli interventi edilizi oggetto della domanda sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della presentazione della domanda sia alla data antecedente sopra indicata, e risultano altresì [conformi alla normativa tecnica e costruttiva dell'epoca di realizzazione](#).
4. Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato, ricorrendone i presupposti ai sensi dell'articolo 28, al pagamento del contributo di costruzione dovuto, oltre al pagamento della sanzione pecuniaria prevista dagli articoli 46, 47, 48 e 49 per le singole fattispecie, ridotta del 50 per cento. Nei casi di gratuità a norma di legge, in luogo del contributo per costo di costruzione è corrisposto un importo di 3.000 euro, in aggiunta alla sanzione pecuniaria come sopra calcolata, in cui importo comunque non potrà in tal caso essere superiore a 3.000 euro.

⁸¹ conformità 'semplice'

⁸² anche in questo caso l'importo da corrispondere per il titolo in sanatoria risulterà comunque inferiore a quello derivante dall'applicazione delle sanzioni di cui al Capo VII

⁸³ nuovo articolo che consente la regolarizzazione di particolari fattispecie di violazioni edilizie (difformità dai titoli edilizi non ripristinabili per impedimenti tecnici, addizioni volumetriche parimenti non ripristinabili, interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzati in assenza di titolo) purché [conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia](#)

⁸⁴ per queste casistiche è prevista una conformità 'semplice' accompagnata però dalla verifica che tale conformità risalga comunque a data antecedente all'entrata in vigore del nuovo Testo Unico, in modo da prevenire dinamiche di c.d. 'sanatoria urbanistica'

5. Per le fattispecie di cui al comma 1, lettera c), nei casi in cui l'importo per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria calcolato ai sensi del comma 4 risulti superiore a quello derivante dall'applicazione della disciplina sanzionatoria di cui all'articolo 49, la somma complessiva da corrispondere è pari a quest'ultimo importo, ridotto del 30 per cento⁸⁵.

6. Sulla richiesta di accertamento di conformità il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia, con adeguata motivazione, entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

7. Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a vincolo paesaggistico, culturale, ambientale, idrogeologico, e di qualsiasi altro tipo comunque rilevante ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, è consentito esclusivamente previo rilascio del relativo atto di assenso comunque denominato, nei casi consentiti dalla legge, o previa irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla relativa normativa di settore.

Art. 41

Interventi edilizi eseguiti prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/1942 e della Legge 765/1967⁸⁶

1. Costituiscono ad ogni effetto esercizio di attività edilizia libera e sono quindi da considerarsi legittimamente eseguiti, anche in presenza di diverse disposizioni nella regolamentazione comunale vigente all'epoca:

- a) gli interventi edilizi eseguiti prima del 31 ottobre 1942, data di entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- b) gli interventi edilizi eseguiti dopo il 31 ottobre 1942 e prima del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, all'esterno della perimetrazione dei centri abitati o delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano individuate dallo strumento urbanistico all'epoca vigente.

2. L'avvenuta esecuzione delle opere ed interventi nei termini temporali sopra indicati, nonché le perimetrazioni da assumere a riferimento, sono comprovate dal proprietario o altro soggetto avente titolo mediante adeguata documentazione, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio, o altro mezzo idoneo. Non assumono valore di prova le dichiarazioni testimoniali. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, alla luce delle risultanze istruttorie, ritenga che la documentazione prodotta dall'interessato contenga in tutto o in parte dati ed elementi non corrispondenti al vero, ne dà tempestiva notizia all'autorità giudiziaria.

CAPO VII - Provvedimenti sanzionatori

Art. 42

Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività⁸⁷

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa che regola le attività edilizie, alle prescrizioni dello strumento urbanistico e del regolamento edilizio nonché, unitamente al direttore dei lavori, al progetto assentito con il permesso di costruire o asseverato con la SCIA ed alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera realizzabili senza sospensione dei relativi lavori di cui all'articolo 12, comma 3⁸⁸, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di SCIA, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione asseverata di corredo alla SCIA, l'amministrazione ne dà comunicazione al Consiglio dell'ordine professionale di appartenenza per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

⁸⁵ anche in questo caso l'importo da corrispondere per il titolo in sanatoria risulterà comunque inferiore a quello derivante dall'applicazione delle sanzioni di cui al Capo VII

⁸⁶ nuovo articolo finalizzato a dare supporto legislativo ad un solido - anche se non univoco - orientamento giurisprudenziale, sgombrando il campo da una notevole quantità di procedimenti edilizi privi di rilevanza sostanziale, volti alla regolarizzazione di interventi edilizi realizzati fuori dai centri abitati tra il 1942 e il 1967

⁸⁷ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 29 del vigente TUE

⁸⁸ precisazione che nella fattispecie appare opportuna

Art. 43

Totale o parziale difformità dal titolo abilitativo ⁸⁹

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo 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. Sono altresì interventi eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo quelli realizzati con variazioni al titolo abilitativo eccedenti le casistiche di parziale difformità.
3. Fermo restando quanto stabilito dagli articoli **12** e **19** relativamente alle varianti in corso d'opera, e dall'articolo **44** relativamente alle tolleranze di costruzione, sono interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo quelli realizzati con variazioni che non abbiano determinato ⁹⁰:
 - a) mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo **24**;
 - b) aumento della volumetria complessiva in misura superiore al 20 per cento rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo, escludendo dal calcolo le cubature accessorie ed i volumi tecnici;
 - c) aumento della superficie utile in misura superiore al 20 per cento rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo;
 - d) aumento della superficie coperta in misura superiore al 30 per cento rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo;
 - e) incrementi di altezza tali da rendere possibile la realizzazione di piani aggiuntivi dell'edificio;
 - f) modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza rispetto a quella prevista dal progetto allegato al titolo abilitativo, tale da comportare una riduzione superiore al 30 per cento delle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà;
 - g) modifica della tipologia di intervento edilizio rispetto a quella prevista dal progetto allegato al titolo abilitativo, con riferimento alle fattispecie di cui all'articolo **10**;
 - h) mutamento sostanziale delle caratteristiche morfo-tipologiche dell'intervento edilizio rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo.
4. Fermo restando quanto specificato ai precedenti commi, non possono ritenersi comunque totali difformità quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari.

Art. 44

Tolleranze di costruzione ⁹¹

1. Non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di variazioni di altezza, distacchi, volumetria complessiva o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.
2. Non sono altresì da considerarsi parziali difformità dal titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere.
3. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze di costruzione:
 - a) le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di agibilità nelle forme previste dalla legge;
 - b) le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale non abbia espressamente contestato nell'ambito un successivo procedimento edilizio volto alla formazione di un nuovo titolo abilitativo, rispetto al quale siano decorsi i termini stabiliti dalla legge per un eventuale provvedimento di annullamento d'ufficio.
4. Le regioni stabiliscono con legge quali siano le ulteriori tolleranze di costruzione che non configurano parziali difformità dal titolo abilitativo, purché si tratti di difformità obiettivamente ininfluenti su elementi sostanziali dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio oggetto di intervento, quali:
 - a) le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità, rilevanti ai fini dell'agibilità dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio;
 - b) i caratteri strutturali della costruzione;
 - c) il livello qualitativo delle finiture;
 - d) gli effetti indotti in termini di incremento del carico urbanistico.

⁸⁹ articolo che ridefinisce il discrimine tra totali e parziali difformità dal titolo abilitativo, con superamento della nozione di 'variazioni essenziali' di cui all'art. 32 del vigente TUE, non più funzionale alla nuova disciplina sanzionatoria

⁹⁰ per comprensibili motivi di uniformità della disciplina sanzionatoria la casistica è formulata in maniera univoca e non più affidata alle specificazioni delle leggi regionali come nel vigente TUE

⁹¹ l'articolo ripropone e sviluppa la fattispecie delle c.d. 'tolleranze di costruzione' contenuta nell'art. 34, comma 2-ter, del vigente TUE, ricomprendendovi casistiche quali gli errori materiali di rappresentazione, la tutela dell'affidamento dei privati in particolari casi, e lasciando alle regioni la facoltà di specificare ulteriori casistiche di difformità marginali, obiettivamente ininfluenti su elementi sostanziali dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio

5. Le tolleranze di costruzione realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie passibili di sanzionamento, sono dichiarate dal tecnico abilitato in sede di inoltrò di nuove istanze o segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali. In caso di interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione di interi edifici o di parti essi, i quantitativi ricostruibili sono calcolati con esclusivo riferimento alle consistenze legittimate da titoli abilitativi ⁹².

Art. 45

Lottizzazione abusiva ⁹³

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 in assenza di specifica deliberazione comunale che ne autorizzi la realizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche, quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione, ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza i prescritti atti abilitativi, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti responsabili, 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.

3. Trascorsi 90 giorni dall'accertamento, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 2, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune. Per la demolizione delle opere abusive si procede ai sensi dell'articolo 55. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 35.

4. Gli atti di cui all'articolo 61 aventi per oggetto lotti di terreno per i quali sia stato emesso il provvedimento di cui al comma 2, 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 del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

5. Le disposizioni di cui al comma 4 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. 46

Interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia ⁹⁴

1. Agli interventi di nuova costruzione ed agli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti all'articolo 10, eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia si applicano le sanzioni di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

2. Ove gli interventi di cui al comma 1 risultino in contrasto con la vigente disciplina urbanistica ed edilizia:

- a) se eseguiti in assenza di titolo abilitativo, anche ove conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è ordinata la demolizione e rimessione in pristino dello stato dei luoghi ⁹⁵. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55;
- b) se eseguiti in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo, laddove, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, le difformità non possano essere rimosse senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità ⁹⁶, in luogo della demolizione e rimessione in pristino è irrogata una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile

⁹² in caso di demolizione e ricostruzione assumono ovviamente rilevanza i quantitativi effettivamente legittimati, e non le eventuali eccedenze 'tollerate' e come tali semplicemente escluse dai provvedimenti sanzionatori

⁹³ l'articolo recepisce, senza modifiche sostanziali, le disposizioni di cui ai commi 1, 7, 8 e 10 dell'art. 30 del vigente TUE. I residui commi dell'art. 30 sono recepiti nell'art. 61

⁹⁴ gli articoli da 46 a 50 contengono una proposta di nuova disciplina sanzionatoria, riorganizzata sulla base dei seguenti criteri:

- ripartizione delle sanzioni in ragione della rilevanza della tipologia di intervento edilizio, e non in ragione del titolo abilitativo prescritto per la realizzazione dell'intervento;
- inserimento in ciascun articolo di un comma relativo alle sanzioni per interventi in contrasto con la vigente disciplina urbanistica ed edilizia, ed un separato comma per interventi conformi a tale disciplina;
- rilevanza delle casistiche di assenza di titolo, totale difformità dal titolo e parziale difformità dal titolo;
- graduazione delle sanzioni per interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca di realizzazione della violazione;
- rilevanza della risalenza nel tempo della violazione (in particolare per violazioni antecedenti al 17 marzo 1985);
- graduazione delle sanzioni pecuniarie, definite comunque in misura tale da rendere comunque economicamente svantaggiosa la violazione edilizia;
- effetto legittimante derivante dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste, fatta eccezione per le violazioni di maggiore rilevanza, con possibilità in taluni casi di applicazione delle sanzioni pecuniarie su diretta richiesta dell'interessato.

⁹⁵ è questa in assoluto la casistica di abuso più grave, per la quale non vi è alternativa alla demolizione

⁹⁶ caso che può verificarsi di frequente

conseguente alla realizzazione dell'intervento. Ove le difformità risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione la sanzione è ridotta della metà;

- c) ove si tratti di parziali difformità dal titolo abilitativo realizzate in data antecedente al 17 marzo 1985 le sanzioni pecuniarie di cui alla lettera b) sono ridotte della metà;
 - d) ove le parziali difformità di cui alla lettera c) risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è facoltà dell'avente titolo, anche in presenza di ordinanza di rimessione in pristino adottata dall'amministrazione comunale, di richiedere l'irrogazione della sanzione pecuniaria alternativa nella misura ivi prevista.
3. Ove gli interventi di cui al comma 1 risultino conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia:
- a) se eseguiti in assenza di titolo abilitativo ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è ordinata la demolizione e rimessione in pristino dello stato dei luoghi⁹⁷. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55;
 - b) se eseguiti in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, laddove, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, le difformità non possano essere rimosse senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità, in luogo della demolizione e rimessione in pristino è irrogata una sanzione pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento. E' comunque facoltà dell'interessato, ricorrendone i presupposti, di inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 40;
 - c) se eseguiti in assenza o difformità, parziale o totale, dal titolo abilitativo, ma in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è comunque facoltà dell'interessato, anche in presenza di ordinanza di rimessione in pristino adottata dall'amministrazione comunale, di inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 38.
4. Limitatamente ai casi sopra di cui al comma 2, lettere c) e d), l'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata determina la regolarizzazione dell'edificio o manufatto realizzato in parziale difformità dal titolo abilitativo.
5. Per le consistenze edilizie per le quali è irrogata la sanzione pecuniaria in luogo della rimessione in pristino è comunque dovuto il pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 28.

Art. 47

Interventi di sostituzione edilizia e interventi di ricostruzione di edifici crollati eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia⁹⁸

1. Agli interventi di sostituzione edilizia ed agli interventi di ricostruzione di edifici crollati, come definiti all'articolo 10, eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia si applicano le sanzioni di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.
2. Ove gli interventi di cui al comma 1 risultino in contrasto con la vigente disciplina urbanistica ed edilizia:
- a) se eseguiti in assenza di titolo abilitativo, anche ove conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è ordinata la demolizione e rimessione in pristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55;
 - b) se eseguiti in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo, laddove, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, le difformità non possano essere rimosse senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità, in luogo della demolizione e rimessione in pristino è irrogata una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento. Ove le difformità risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione la sanzione è ridotta della metà;
 - c) ove si tratti di parziali difformità dal titolo abilitativo realizzate in data antecedente al 17 marzo 1985 le sanzioni pecuniarie di cui alla lettera b) sono ridotte della metà;
 - d) ove le parziali difformità di cui alla lettera c) risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è facoltà dell'avente titolo, anche in presenza di ordinanza di rimessione in pristino adottata dall'amministrazione comunale, di richiedere l'irrogazione della sanzione pecuniaria alternativa nella misura ivi prevista.
3. Ove gli interventi di cui al comma 1 risultino conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia:
- a) se eseguiti in assenza di titolo abilitativo ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è ordinata la demolizione e rimessione in pristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55;
 - b) se eseguiti in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, laddove, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, le difformità non possano essere rimosse senza pregiudizio delle parti eseguite in conformità, in luogo della demolizione e rimessione in pristino è irrogata una sanzione pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento. E' comunque facoltà dell'interessato, ricorrendone i presupposti, di inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 40;
 - c) se eseguiti in assenza o difformità, parziale o totale, dal titolo abilitativo, ma in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è comunque facoltà dell'interessato, anche in presenza di ordinanza di rimessione in pristino adottata dall'amministrazione comunale, di inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 38.

⁹⁷ anche in questo caso - per prevenire dinamiche di c.d. 'sanatoria urbanistica' - non è prevista sanzione alternativa alla demolizione, né possibilità di sanatoria c.d. 'giurisprudenziale'

⁹⁸ vedi nota 94

4. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata, nei casi contemplati dal presente articolo, determina la regolarizzazione dell'edificio o manufatto realizzato in assenza o difformità dal titolo abilitativo.

5. Per le consistenze edilizie per le quali è irrogata la sanzione pecuniaria in luogo della rimessione in pristino è comunque dovuto il pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 28.

Art. 48

Interventi di addizione volumetrica eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia ⁹⁹

1. Agli interventi di addizione volumetrica, come definiti all'articolo 10, eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia si applicano le sanzioni di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

2. Ove gli interventi di cui al comma 1 risultino in contrasto con la vigente disciplina urbanistica ed edilizia:

- a) se eseguiti in assenza o in difformità, totale o parziale, dal titolo abilitativo ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è ordinata la rimessione in pristino. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55. Laddove, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino non sia possibile senza pregiudizio di parti dell'edificio realizzate in conformità ¹⁰⁰, è irrogata una sanzione pecuniaria, sostitutiva del ripristino, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, e comunque non inferiore a 4.000 euro;
- b) ove gli interventi di cui alla lettera a) risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione la sanzione pecuniaria ivi prevista è ridotta della metà;
- c) ove si tratti di totali o parziali difformità dal titolo abilitativo realizzate in data antecedente al 17 marzo 1985 in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca, si applicano le sanzioni di cui alla lettera b). Se viceversa realizzate in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca, la sanzione pecuniaria di cui alla lettera a) è ridotta di due terzi;
- d) per le difformità di cui alla lettera c) che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è facoltà dell'avente titolo, anche in presenza di ordinanza di rimessione in pristino adottata dall'amministrazione comunale, di richiedere l'irrogazione della sanzione pecuniaria alternativa nella misura ivi prevista.

3. Ove gli interventi di cui al comma 1 risultino conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia:

- a) se eseguiti in assenza o totale difformità dal titolo abilitativo ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è ordinata la rimessione in pristino. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55. Laddove, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino non sia possibile senza pregiudizio di parti dell'edificio realizzate in conformità, è irrogata una sanzione pecuniaria, sostitutiva del ripristino, pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, incrementato del 50 per cento, e comunque di importo non inferiore a 3.000 euro. E' comunque facoltà dell'interessato, ricorrendone i presupposti, di inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 40;
- b) se eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale valuta se le opere eseguite contrastino con rilevanti interessi pubblici in termini di sicurezza, igiene, salubrità delle costruzioni, superamento delle barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro e qualità degli assetti insediativi. In tali casi ordina la conformazione dei manufatti realizzati alla normativa vigente, ovvero, ove ciò non risulti possibile, la rimozione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55. Ove si accerti che la conformazione o il ripristino non sia possibile o non sia attuabile senza pregiudizio di parti dell'edificio realizzate in conformità, è irrogata una sanzione pecuniaria, sostitutiva del ripristino, pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, e comunque di importo non inferiore a 2.000 euro. E' comunque facoltà dell'interessato, anche in presenza di ordinanza di rimessione in pristino adottata dall'amministrazione comunale, di inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 39;
- c) se eseguiti in assenza o difformità, parziale o totale, dal titolo abilitativo, ma in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è irrogata una sanzione pecuniaria pari a 2.000 euro. E' comunque facoltà dell'interessato, anche in presenza di irrogazione della sanzione pecuniaria, di inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 38.

4. Fatta eccezione per i casi di cui al comma 2, lettere a) e b), ed al comma 3, lettera a), l'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata, nei casi contemplati dal presente articolo, determina la regolarizzazione della consistenza edilizia realizzata in assenza o difformità dal titolo abilitativo.

5. Per le consistenze edilizie per le quali è irrogata la sanzione pecuniaria in luogo della rimessione in pristino è comunque dovuto il pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 28.

⁹⁹ vedi nota 94

¹⁰⁰ caso che può verificarsi di frequente, soprattutto in caso di sopraelevazioni

Art. 49

Interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente e opere minori non incidenti sulla trasformazione del territorio eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia ¹⁰¹

1. Agli interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente ed alle opere minori non incidenti sulla trasformazione del territorio, come definiti all'articolo 10, eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia si applicano le sanzioni di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 del presente articolo.
2. Ove si tratti di interventi di ristrutturazione edilizia che risultino in contrasto con la vigente disciplina urbanistica ed edilizia:
 - a) se eseguiti in assenza di titolo abilitativo ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è ordinata la rimessione in pristino. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55. Laddove, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino non sia possibile senza pregiudizio di parti dell'edificio realizzate in conformità, è irrogata una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, e comunque di importo non inferiore a 3.000 euro. Ove viceversa detti interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale valuta se le opere eseguite contrastino con rilevanti interessi pubblici in termini di sicurezza, igiene, salubrità delle costruzioni, superamento delle barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro e qualità degli assetti insediativi. In tali casi ordina la conformazione dei manufatti realizzati alla normativa vigente, ovvero, ove ciò non risulti possibile, la rimozione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55. Ove si accerti che la conformazione o il ripristino non sia possibile o non sia attuabile senza pregiudizio di parti dell'edificio realizzate in conformità, irroga una sanzione pecuniaria, sostitutiva del ripristino, pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, incrementato del 50 per cento, e comunque di importo non inferiore a 2.000 euro;
 - b) le valutazioni inerenti l'eventuale contrasto con rilevanti interessi pubblici di cui alla lettera a) si effettuano anche per interventi eseguiti in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo. Per tali interventi, anche in caso di contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è comunque facoltà dell'avente titolo, anche in presenza di ordinanza di rimessione in pristino adottata dall'amministrazione comunale, di richiedere l'irrogazione di una sanzione pecuniaria alternativa pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, e comunque di importo non inferiore a 2.000 euro;
 - c) ove si tratti di interventi eseguiti in data antecedente al 17 marzo 1985 in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca, si applicano le sanzioni di cui alla lettera b). Se viceversa realizzati in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione è facoltà dell'avente titolo, anche in presenza di ordinanza di rimessione in pristino adottata dall'amministrazione comunale, di richiedere l'irrogazione di una sanzione pecuniaria alternativa pari alla metà dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, e comunque di importo non inferiore a 1.500 euro.
3. Ove si tratti di interventi di ristrutturazione edilizia che risultino conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia:
 - a) se eseguiti in assenza o totale difformità dal titolo abilitativo ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è ordinata la rimessione in pristino. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55. Laddove, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino non sia possibile senza pregiudizio di parti dell'edificio realizzate in conformità, è irrogata una sanzione pecuniaria, sostitutiva del ripristino, pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, incrementato del 50 per cento, e comunque di importo non inferiore a 2.000 euro. E' comunque facoltà dell'interessato, ricorrendone i presupposti, di inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 40;
 - b) se eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale valuta se le opere eseguite contrastino con rilevanti interessi pubblici in termini di sicurezza, igiene, salubrità delle costruzioni, superamento delle barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro e qualità degli assetti insediativi. In tali casi ordina la conformazione dei manufatti realizzati alla normativa vigente, ovvero, ove ciò non risulti possibile, la rimozione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55. Ove si accerti che la conformazione o il ripristino non sia possibile o non sia attuabile senza pregiudizio di parti dell'edificio realizzate in conformità, è irrogata una sanzione pecuniaria, sostitutiva del ripristino, pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, e comunque di importo non inferiore a 1.500 euro. E' comunque facoltà dell'interessato, anche in presenza di ordinanza di rimessione in pristino adottata dall'amministrazione comunale, di inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 39;
 - c) se eseguiti in assenza o difformità, parziale o totale, dal titolo abilitativo, ma in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione, è irrogata una sanzione pecuniaria pari a 2.000 euro. E' comunque facoltà dell'interessato, anche in presenza di irrogazione della sanzione pecuniaria, di inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 38.
4. Ove si tratti di interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, o opere minori soggette a SCIA, che risultino in contrasto con la vigente disciplina urbanistica ed edilizia:
 - a) se eseguiti in assenza di titolo abilitativo, ove prescritto al momento della loro realizzazione, ancorché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale valuta se le opere eseguite contrastino con rilevanti interessi pubblici in termini di sicurezza, igiene, salubrità delle costruzioni, superamento delle barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro e qualità degli assetti insediativi. In tali casi ordina la conformazione dei manufatti realizzati alla normativa vigente, ovvero, ove ciò non risulti possibile, la rimozione delle

¹⁰¹ vedi nota 94. In questo articolo sono differenziate le sanzioni per violazioni relative ad interventi di ristrutturazione edilizia (commi 2 e 3) e sanzioni per violazioni relative a restauri, manutenzioni straordinarie e opere edilizie minori (commi 4 e 5)

opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55. Ove si accerti che la conformazione o il ripristino non sia possibile o non sia attuabile senza pregiudizio di parti dell'edificio realizzate in conformità, è irrogata una sanzione pecuniaria, sostitutiva del ripristino, pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, incrementato del 50 per cento, e comunque di importo non inferiore a 2.000 euro;

- b) se eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo, ove prescritto al momento della loro realizzazione, ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca, si applicano le sanzioni di cui alla lettera a). Se viceversa realizzati in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca, è facoltà dell'avente titolo, anche in presenza di ordinanza di rimessione in pristino adottata dall'amministrazione comunale, di richiedere l'irrogazione di una sanzione pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, e comunque non inferiore a 1.500 euro;
- c) se eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo, ove prescritto al momento della loro realizzazione, ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca, si applicano le sanzioni di cui alla lettera b), secondo periodo. Se viceversa realizzati in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca, è irrogata, anche su richiesta dell'avente titolo, una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

5. Ove si tratti di interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, o opere minori soggette a SCIA, che risultino conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia:

- a) se eseguiti in assenza o totale difformità dal titolo abilitativo, ove prescritto al momento della loro realizzazione, ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale valuta se le opere eseguite contrastino con rilevanti interessi pubblici in termini di sicurezza, igiene, salubrità delle costruzioni, superamento delle barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro e qualità degli assetti insediativi. In tali casi ordina la conformazione dei manufatti realizzati alla normativa vigente, ovvero, ove ciò non risulti possibile, la rimozione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55. Ove si accerti che la conformazione o il ripristino non sia possibile o non sia attuabile senza pregiudizio di parti dell'edificio realizzate in conformità, è irrogata una sanzione pecuniaria, sostitutiva del ripristino, pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, e comunque di importo non inferiore a 1.500 euro. E' comunque facoltà dell'interessato, ricorrendone i presupposti, di inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 40;
- b) se eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo, ove prescritto al momento della loro realizzazione, ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca, è irrogata una sanzione pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, e comunque di importo non inferiore a 1.500 euro. E' comunque facoltà dell'interessato, anche in presenza di irrogazione della sanzione pecuniaria, di inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 39;
- c) se eseguiti in assenza o difformità, parziale o totale, dal titolo abilitativo, ove prescritto al momento della loro realizzazione, ma in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca, è irrogata una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. E' comunque facoltà dell'interessato, anche in presenza di irrogazione della sanzione pecuniaria, di inoltrare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 38.

6. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata, nei casi contemplati dal presente articolo, determina la regolarizzazione degli interventi edilizi realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo.

7. Per le consistenze edilizie per le quali è irrogata la sanzione pecuniaria in luogo della rimessione in pristino è comunque dovuto il pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 28.

Art. 50

Interventi di attività edilizia libera eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia ¹⁰²

1. In caso di interventi di attività edilizia libera, come definiti all'articolo 22, eseguiti in contrasto sia con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data di accertamento dello stato di fatto, sia con quella vigente all'epoca della loro realizzazione, nonché eseguiti in assenza o difformità dal titolo abilitativo, se all'epoca dovuto, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale valuta se le opere eseguite contrastino con rilevanti interessi pubblici in termini di sicurezza, igiene, salubrità delle costruzioni, superamento delle barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro e qualità degli assetti insediativi. In tali casi ordina la conformazione dei manufatti realizzati alla normativa vigente, ovvero, ove ciò non risulti possibile, la rimozione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 55.

2. Ove risulti che gli interventi di cui al comma 1 non contrastano con rilevanti interessi pubblici, ovvero si accerti che la conformazione o il ripristino non sia possibile, oppure non sia attuabile senza pregiudizio di parti realizzate in conformità, è irrogata una sanzione pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, incrementato del 50 per cento, per un importo comunque non inferiore a 1.000 euro.

3. In caso di irrogazione della sanzione pecuniaria, l'integrale corresponsione della medesima determina la regolarizzazione degli interventi edilizi realizzati.

4. Non sono soggetti a sanzioni ¹⁰³:

¹⁰² per interventi di attività edilizia libera (vedi art. 22) eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia la sanzione ripristinatoria è prevista solo nei casi - in concreto estremamente rari - nei quali l'intervento abbia lesi importanti interessi pubblici. In tali casi prima dell'integrale ripristino deve essere comunque valutata la possibilità di un intervento di conformazione dei manufatti realizzati

¹⁰³ per interventi di attività edilizia libera che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia alla data di accertamento dello stato di fatto, o quantomeno all'epoca della loro realizzazione, è ragionevole non prevedere l'applicazione di sanzioni edilizie

- a) gli interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data di accertamento dello stato di fatto, ancorché all'epoca di realizzazione eseguiti in assenza o difformità dal titolo abilitativo, se all'epoca dovuto, o in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca;
- b) gli interventi in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data di accertamento dello stato di fatto, purché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca di realizzazione, ancorché eseguiti in assenza o difformità dal titolo abilitativo, se all'epoca dovuto.

Art. 51

Criteri per il calcolo delle sanzioni pecuniarie connesse al valore venale di edifici, manufatti edilizi, o di loro parti, eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia ¹⁰⁴

1. Gli importi delle sanzioni pecuniarie di cui agli articoli 46, 47, 48, 49 e 50, connesse al valore venale di edifici, manufatti edilizi, o di loro parti, eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia, sono stabiliti con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce utilizzando le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Le tabelle indicano anche i criteri di calcolo degli importi relativi alle fattispecie di intervento per le quali non sono applicabili le quotazioni OMI.
2. Le tabelle di cui al comma 1 comprendono coefficienti di riduzione degli importi in ragione della risalenza nel tempo dell'abuso, in particolare per interventi realizzati in data antecedente al 17 marzo 1985.
3. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione, e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i criteri e parametri di cui ai commi 1 e 2.
4. Per i casi in cui non sono disponibili i parametri di valutazione di cui ai precedenti commi, salvo i casi in cui i comuni siano dotati di proprie strutture competenti in materia di stime immobiliari, il valore venale delle opere o delle loro parti abusivamente realizzate è individuato dalle Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio.
5. Nei casi contemplati dagli articoli 46, 47, 48 e 49, nei quali l'aveute titolo può richiedere l'irrogazione di una sanzione pecuniaria in alternativa alla rimessione in pristino ordinata dall'amministrazione comunale, l'istanza è corredata da apposita documentazione tecnica, asseverata da professionista abilitato, nella quale sono identificati:
 - a) l'immobile, o la parte di esso, per la quale è richiesta l'applicazione della sanzione pecuniaria;
 - b) la tipologia di abuso, con riferimento alle fattispecie di cui agli articoli 46, comma 2, lettera d), 47, comma 2, lettera d), 48, comma 2, lettera d), e 49, comma 2, lettere b) e c), e comma 4, lettera b).

Art. 52

Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici ¹⁰⁵

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi dalle amministrazioni statali, di interventi in assenza titolo abilitativo, ovvero in difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.
2. La demolizione è eseguita a cura dell'organismo competente ai sensi dell'articolo 55 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. 53

Interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato ¹⁰⁶

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 rimessione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato ai sensi dell'articolo 51. La valutazione è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

¹⁰⁴ nuovo articolo che definisce i criteri generali per il calcolo delle sanzioni pecuniarie previsti dagli artt. 46 e segg. / da valutare l'eventuale introduzione di forme di tutela dell'interessato qualora l'applicazione degli importi tabellari dia luogo a somme evidentemente sproporzionate all'entità dell'abuso

¹⁰⁵ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 35 del vigente TUE

¹⁰⁶ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 38 del vigente TUE, fatto salvo il riferimento alla rinnovata disciplina delle categorie di intervento edilizio

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 38.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 10, in caso di accertamento dell'insussistenza dei presupposti per l'efficacia della segnalazione certificata di inizio attività.
4. Ai fini fiscali si applicano le disposizioni di cui al Capo VIII del presente Titolo.

Art. 54

Sanzioni per interventi abusivi su beni sottoposti a tutela dal Codice dei beni culturali e del paesaggio ¹⁰⁷

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale:
- c) laddove sia accertata l'avvenuta esecuzione di opere o interventi su beni culturali sottoposti a tutela dalla Parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, in particolare su immobili o aree di cui all'articolo 10 o all'articolo 128, commi 1 e 2 dello stesso Codice, compresi quelli dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge, realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, ove previsto, e dalla prescritta autorizzazione, comunica l'avvenuto accertamento al Soprintendente, ai fini dell'eventuale adozione dei provvedimenti di reintegrazione del bene culturale di cui all'articolo 160 del Codice. L'accertata esecuzione di opere ed interventi abusivi in assenza o in difformità dal prescritto titolo edilizio comporta comunque l'applicazione, da parte del Soprintendente, di una sanzione pecuniaria da 1.000 a 20.000 euro, da determinarsi in ragione della natura e dell'entità delle opere abusive, anche ove le stesse non abbiano arrecato danno al bene culturale;
- d) laddove sia accertata l'avvenuta esecuzione di opere o interventi su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, ove previsto, e dalla prescritta autorizzazione, ne dà comunicazione alla Soprintendenza competente per territorio, alla Regione e all'amministrazione delegata da quest'ultima all'esercizio delle competenze in materia di paesaggio, se diversa dal comune. Il dirigente o il responsabile dell'amministrazione preposta all'esercizio delle competenze in materia di paesaggio adotta l'ordine di rimessione in pristino di cui all'articolo 167 del Codice, nonché i provvedimenti conseguenti ivi prescritti in caso di inottemperanza da parte dell'interessato.
2. Laddove le violazioni della disciplina urbanistico-edilizia accertate sui beni di cui al presente articolo richiedano l'adozione di provvedimenti sanzionatori ulteriori rispetto a quelli di cui alle lettere a) e b) del comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ricevuta comunicazione dei provvedimenti adottati dalle autorità competenti, applica le sanzioni previste dal presente Capo. Ove sia prescritta da tali norme la rimessione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, e si tratti dei beni culturali di cui alla lettera a) del comma 1, il provvedimento sanzionatorio del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale è subordinato al previo parere vincolante del Soprintendente, che può disporre, a tutela del bene culturale, l'applicazione di sanzioni pecuniarie sostitutive del ripristino.

Art. 55

Ingiunzione alla rimessione in pristino e demolizione di opere abusive ¹⁰⁸

1. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 45 per i casi di lottizzazione abusiva, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, qualora accerti l'esecuzione di interventi passibili di rimessione in pristino ai sensi degli articoli 46, 47, 48, 49 e 50 ¹⁰⁹, ordina al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. Il termine per provvedere, comunque non superiore a 180 giorni, è stabilito dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale in misura congrua, in ragione dell'entità delle opere abusive e degli interventi di ripristino necessari ¹¹⁰. Qualora si tratti di opere abusive modificative dell'aspetto esteriore degli edifici o dello stato dei luoghi eseguite su immobili compresi nelle zone omogenee A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ancorché non costituenti beni sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Soprintendente apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione di una sanzione pecuniaria da 1.000 a 10.000 euro ¹¹¹. Qualora il parere non venga reso entro 90 giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.
2. Nei casi di cui all'articolo 46, comma 2, lettera a), e comma 3, lettera a), laddove le opere abusive abbiano comportato la realizzazione di manufatti dotati di autonoma configurazione fisica e funzionale con volumetria complessiva superiore a 750 metri cubi, ed allorquando il proprietario dell'immobile sia anche responsabile dell'abuso ¹¹², nel provvedimento di cui al comma 1 è indicata l'area

¹⁰⁷ nuovo articolo finalizzato al riordino ed aggiornamento del regime sanzionatorio riferito ai beni culturali e paesaggistici tutelati dal Codice (D.Lgs. 42/2004), la cui disciplina sanzionatoria è successiva all'entrata in vigore del DPR 380/2001

¹⁰⁸ articolo che riformula con modifiche e integrazioni la disciplina contenuta negli artt. 31 e 41 del vigente TUE

¹⁰⁹ non sempre la sanzione da comminare è la rimessione in pristino

¹¹⁰ il termine di 90 giorni previsto dal vigente TUE si rivela all'atto pratico insufficiente per talune tipologie di abusi, sovrabbondante per altre

¹¹¹ riproposta qui, con parziali modifiche, la disposizione contenuta nell'art. 33, comma 4, del vigente TUE

¹¹² recepimento di un recente condivisibile orientamento giurisprudenziale

che verrà acquisita di diritto in caso di inottemperanza ¹¹³. In tali casi se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine indicato nell'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 superficie coperta abusivamente costruita. L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire nel prescritto termine costituisce, a far data dalla notifica all'interessato, titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

3. L'opera acquisita ai sensi del comma 2 è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale 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, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico. In caso di acquisizione a favore di amministrazioni diverse dal comune, esse provvedono autonomamente alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

4. Nei casi di cui all'articolo 46, comma 2, lettera a), e comma 3, lettera a), all'articolo 47, comma 2, lettera a), e comma 3, lettera a), ed all'articolo 48, comma 2, lettera a), e comma 3, lettera a), l'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 36, ovvero in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

5. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4 spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico. Le regioni possono aumentare l'importo di tali sanzioni e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

6. 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 regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

7. Una volta concluso l'iter sanzionatorio da parte del Comune, laddove l'interessato non abbia provveduto autonomamente, la demolizione delle opere abusive è effettuata, a spese dei responsabili dell'abuso, da un apposito organismo statale specializzato all'uopo costituito ¹¹⁴, coordinato dall'ufficio territoriale del Governo; nelle more della sua costituzione, e comunque nei casi in cui il provvedimento di rimessione in pristino sia riferito alle fattispecie di cui agli articoli 48, 49 e 50, la demolizione delle opere abusive è effettuata dal comune ¹¹⁵. Laddove non eseguibili in gestione diretta, i relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee. In particolari casi è comunque possibile avvalersi, per il tramite dei Provveditorati alle Opere Pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.

8. Nelle more della costituzione dell'organismo di cui al comma 7 la demolizione è disposta dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale, ed è effettuata a cura del comune in coordinamento con l'ufficio territoriale del Governo e con la collaborazione degli enti ed amministrazioni competenti, ivi comprese, laddove necessario, le amministrazioni preposte alla pubblica sicurezza.

9. La pendenza di un procedimento penale a carico dei soggetti responsabili dell'abuso, ai sensi dell'articolo 59, non incide in alcun modo sugli adempimenti amministrativi relativi all'iter sanzionatorio e sulle operazioni di demolizione delle opere abusive ¹¹⁶.

Art. 56

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione ¹¹⁷

1. Le Regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.

2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 28 comporta:

¹¹³ l'acquisizione al patrimonio comunale del manufatto abusivo viene ragionevolmente prevista solo per casistiche di una certa consistenza dimensionale, suscettibili delle valutazioni di cui al successivo comma 3

¹¹⁴ per la demolizione degli abusi di maggiore gravità viene prevista la costituzione di un organismo statale specializzato, in grado di provvedere con maggiore efficacia e determinazione rispetto alle amministrazioni comunali

¹¹⁵ ai comuni resta comunque il compito di provvedere al ripristino delle violazioni edilizie di minore rilevanza

¹¹⁶ il comma chiarisce in modo inequivoco l'indipendenza dell'iter sanzionatorio edilizio dal procedimento penale talora ad esso correlato

¹¹⁷ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 42 del vigente TUE

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento, qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 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 60 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 ulteriori 60 giorni.
3. Le misure di cui al comma 2 non si cumulano. Nel caso di pagamento rateizzato dette disposizioni si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorso inutilmente l'ultimo termine indicato al comma 2, lettera c), il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 58.
5. In mancanza di disposizioni delle leggi regionali le sanzioni sono applicate nelle misure di cui al presente articolo.

Art. 57

Utilizzo di unità immobiliari sprovviste di certificazione di agibilità ¹¹⁸

1. Fermo restando, ricorrendone i presupposti, quanto disposto dall'articolo 34, comma 1 ¹¹⁹, l'utilizzo di unità immobiliari sprovviste di certificazione di agibilità comporta l'applicazione, a carico del proprietario dell'immobile, di una sanzione amministrativa pecuniaria da 250 a 2.500 euro ¹²⁰.
2. Le Regioni definiscono tabelle parametriche per il calcolo della sanzione amministrativa di cui al comma 1. Fino alla definizione delle tabelle regionali i comuni provvedono, in via provvisoria, secondo criteri definiti con deliberazione del consiglio comunale.

Art. 58

Riscossione ¹²¹

1. I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai Capi III, V, VI e VII del presente Titolo sono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'Ente precedente.

Art. 59

Sanzioni penali ¹²²

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:
 - a) l'ammenda fino a 10.000 euro nei casi di esecuzione degli interventi di cui all'articolo 49 in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, laddove l'inosservanza abbia dato luogo ad interventi pregiudizievoli dell'interesse pubblico in materia di sicurezza, igiene, salubrità delle costruzioni, superamento delle barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro e qualità degli assetti insediativi. La stessa pena si applica nei casi di esecuzione degli interventi edilizi di cui agli articoli 46, 47 e 48 in assenza o totale difformità dal titolo abilitativo, ancorché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione;
 - b) l'ammenda fino a 15.000 euro nei casi di esecuzione degli interventi edilizi di cui agli articoli 46, 47 e 48 in parziale difformità dal titolo abilitativo o di inosservanza delle prescrizioni e modalità esecutive in esso fissate, ove la difformità o l'inosservanza abbiano comportato l'esecuzione di interventi in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione e pregiudizievoli dell'interesse pubblico in materia di sicurezza, igiene, salubrità delle costruzioni, superamento delle barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro e qualità degli assetti insediativi. Nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesaggistico o ambientale, la stessa pena si applica, indipendentemente dai profili di interesse pubblico sopra indicati, anche:
 - b.1) agli interventi edilizi di cui agli articoli 47 e 48 eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo ed in contrasto con la

¹¹⁸ nuovo articolo che colma la lacuna presente nell'attuale ordinamento

¹¹⁹ ossia il provvedimento di dichiarazione di inagibilità, comportante il rilascio dell'immobile per gravi motivi di sicurezza e/o salubrità

¹²⁰ l'importo delle sanzioni è ricavato dall'attualizzazione delle somme all'epoca previste dall'art. 221, comma 2, del R.D. 27 Luglio 1934, n. 1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie)

¹²¹ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 43 del vigente TUE

¹²² articolo che ridefinisce le sanzioni penali contravvenzionali secondo criteri di progressività riferiti a profili di natura sostanziale (rilevanza effettiva dell'intervento edilizio realizzato abusivamente), prevedendo sanzioni pecuniarie per violazioni formali (assenza o totale difformità dal titolo) per i soli interventi di maggiore rilevanza (nuove costruzioni, ristrutturazioni urbanistiche, sostituzioni edilizie, addizioni volumetriche)

disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione;

b.2) agli interventi edilizi di cui all'articolo 49 eseguiti in assenza o totale difformità dal titolo abilitativo edilizio ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione.

- c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 20.000 a 50.000 euro nei casi di esecuzione degli interventi edilizi di cui agli articoli 46, 47 e 48 in assenza o in totale difformità dal titolo abilitativo edilizio, o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione dei lavori, ove ciò abbia comportato l'esecuzione di interventi in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione. La stessa pena si applica agli interventi edilizi di cui all'articolo 46 laddove eseguiti nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesaggistico o ambientale, in parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione;
- d) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 30.000 a 80.000 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come definita dall'articolo 45. La stessa pena si applica anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 46 eseguiti nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesaggistico o ambientale, in assenza o totale difformità dal titolo abilitativo edilizio ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione.

2. Non sono soggette a sanzioni penali ¹²³:

- a) salvo quanto disposto dal comma 1, lettera a), le violazioni meramente formali o procedurali, ove abbiano dato luogo alla realizzazione di interventi comunque conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione;
- b) le fattispecie di intervento costituenti attività edilizia libera di cui all'articolo 50, ancorché realizzate in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia;
- c) al di fuori delle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesaggistico o ambientale, gli interventi edilizi di cui all'articolo 49, ed in genere le parziali difformità dai titoli abilitativi edilizi, limitatamente ai casi in cui le difformità realizzate in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia non abbiano dato luogo ad interventi pregiudizievoli dell'interesse pubblico in materia di sicurezza, igiene, salubrità delle costruzioni, superamento delle barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro e qualità degli assetti insediativi.

3. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva ai sensi dell'articolo 45, dispone la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

4. Per gli interventi abusivi di cui agli articoli 46 e 47 il giudice penale, con la sentenza di condanna, ordina la demolizione se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

Art. 60

Norme relative all'azione penale ¹²⁴

1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di cui al presente Capo, suscettibili di determinare la regolarizzazione degli interventi abusivamente realizzati.

2. L'intervenuta regolarizzazione degli interventi realizzati estingue i reati contravvenzionali di cui all'articolo 59.

Art. 61

Trasferimento di diritti reali relativi a terreni. Certificato di destinazione urbanistica ¹²⁵

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente le previsioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano (NCEU), 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 30 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.

¹²³ opportunamente depenalizzate: le violazioni meramente formali per interventi edilizi di modesta rilevanza realizzati comunque in conformità con la disciplina urbanistica ed edilizia; gli interventi costituenti attività edilizia libera: gli interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, ed in genere le parziali difformità dai titoli edilizi, realizzati al di fuori delle zone soggette a vincolo

¹²⁴ articolo parzialmente riformulato - senza modifiche sostanziali rispetto ai contenuti dell'art. 45 del vigente TUE - per un miglior coordinamento con la nuova disciplina sanzionatoria

¹²⁵ l'articolo recepisce, senza modifiche sostanziali, le disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, 4-bis e 5 dell'art. 30 del vigente TUE

4. In caso di mancato rilascio del certificato di destinazione urbanistica nel termine di cui al comma 3, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi, ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

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

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

7. Restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 45¹²⁶ per i lotti di terreno per i quali sia stato emesso il provvedimento sanzionatorio di cui al medesimo articolo.

Art. 62

Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985¹²⁷

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del titolo abilitativo o l'avvenuta ottemperanza ad altri adempimenti obbligatori previsti dal presente Capo per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui trattasi non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi delle disposizioni di cui al presente Capo, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del titolo abilitativo al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

4. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora sussistano i presupposti per la regolarizzazione dell'immobile, deve inoltrare la relativa istanza entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Art. 63

Sanzioni a carico dei notai¹²⁸

1. Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 45 e 61 e non convalidabili, costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima.

2. Tutti i pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto dall'articolo 45, sono esonerati da responsabilità inerente al trasferimento o alla divisione dei terreni.

¹²⁶ contenente le sanzioni per lottizzazione abusiva

¹²⁷ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 46 del vigente TUE

¹²⁸ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 47 del vigente TUE

Art. 64

Aziende erogatrici di servizi pubblici ¹²⁹

1. E' fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di titolo abilitativo, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.
2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, indicante gli estremi del titolo abilitativo, o, per le opere abusive, gli estremi del titolo abilitativo in sanatoria o degli atti amministrativi attestanti l'avvenuta regolarizzazione dell'immobile. Per opere abusive oggetto di istanza di sanatoria straordinaria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, deve essere allegata copia della domanda di titolo abilitativo in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione, per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge medesima. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2.500 a 8.000 euro ¹³⁰. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui trattasi, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.
3. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.
4. Al fine di consentire una più penetrante vigilanza sull'attività edilizia, è fatto obbligo alle aziende erogatrici di servizi pubblici di comunicare al comune ove è ubicato l'immobile le richieste di allaccio ai pubblici servizi effettuate per gli immobili, con indicazione dei titoli abilitativi o della documentazione attestante il rispetto delle condizioni indicate ai precedenti commi. L'inosservanza di tale obbligo comporta, per ciascuna violazione, la sanzione pecuniaria 10.000 a 50.000 euro nei confronti delle aziende erogatrici di servizi pubblici, nonché la sanzione pecuniaria da 2.500 ad 8.000 euro nei confronti del funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione dei contratti.

CAPO VIII - Disposizioni fiscali

Art. 65

Disposizioni fiscali ¹³¹

1. Fatte salve le sanzioni di cui al Capo **VII** del presente Titolo, e fermo restando quanto disposto dall'articolo **44** ¹³², gli interventi abusivi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.
2. E' fatto obbligo al comune di trasmettere all'amministrazione finanziaria copia delle ordinanze di rimessione in pristino delle opere abusive, ovvero dei provvedimenti di annullamento del permesso di costruire, comportanti la decadenza dalle agevolazioni fiscali di cui al comma 1.
3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione degli atti trasmessi dal comune.
4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Art. 66

Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria ¹³³

¹²⁹ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 48 del vigente TUE

¹³⁰ arrotondamento degli importi

¹³¹ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 49 del vigente TUE

¹³² ossia fatte salve le disposizioni in materia di tolleranze di costruzione

¹³³ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 50 del vigente TUE

1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 65:

- a) le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del titolo edilizio in sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione;
- b) per i fabbricati costruiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica l'esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare all'ufficio competente, entro novanta giorni da tale scadenza, copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

2. L'omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria, nei casi di cui al comma 1, comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.

3. Il rilascio del titolo edilizio in sanatoria per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 65.

4. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 3, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione dell'istanza di cui al presente comma.

5. Non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate.

Art. 67

Finanziamenti pubblici e sanatoria ¹³⁴

1. La concessione di indennizzi, ai sensi della legislazione sulle calamità naturali, è esclusa nei casi in cui gli immobili danneggiati siano stati eseguiti abusivamente in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato ¹³⁵; la citata concessione di indennizzi è altresì esclusa per gli immobili edificati in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria.

¹³⁴ nessuna sostanziale modifica alla disciplina rispetto a quanto disposto dall'art. 51 del vigente TUE

¹³⁵ formulazione più appropriata, in luogo di "zone alluvionali"

art. 46	rif. comma	assenza titolo	totale diff.	parz. diff. post 1985	parz. diff. ante 1985	contrasto oggi	contrasto all'epoca	conformi oggi	conformi all'epoca	demoliz rimezz. in pristino	sanaz. pecun. non sanante doppio i.v.v.	sanaz. pecun. i.v.v.	sanaz. pecun. sanante ½ i.v.v.	sanat. ordin. art. 38	sanat. giurispr art. 39	sanat. giurispr art. 40
<div style="background-color: yellow; padding: 5px;"> nuova costruzione ristrutturazione urbanistica </div>	2.a)	•				•	•		•	•				-	-	-
	2.b)		•	•		•	•		•	•	•	• non sanante		-	-	-
	2.c)				•	•	•			•		• sanante				
	2.d)					•			•	•		• anche su istanza		-	-	-
	3.a)	•					•	•		•				NO	NO	NO
	3.b)		•	•	•		•	•		•		• se ripristino non possibile		-	-	SI se ripristino non possibile
	3.c)	•	•	•	•			•	•	•		•		SI	-	-

art. 47		rif. comma	assenza titolo	totale diff.	parz. diff. post 1985	parz. diff. ante 1985	contrasto oggi	contrasto all'epoca	conformi oggi	conformi all'epoca	demoliz rimezz. in pristino	sanz. pecun. sanante doppio i.v.v.	sanz. pecun. sanante i.v.v.	sanz. pecun. sanante ½ i.v.v.	sanat. ordin. art. 38	sanat. giurispr art. 39	sanat. giurispr art. 40
sostituzione edilizia ricostruzione edifici crollati	2.a)	•					•	•			•				-	-	-
	2.b)		•	•			•	•			•	•	•		-	-	-
	2.c)					•	•	•			•		•				
	2.d)					•				•	•			• anche su istanza	-	-	-
	3.a)	•						•	•		•				NO	NO	NO
	3.b)		•	•	•			•	•		•		• se ripristino non possibile		-	-	SI se ripristino non possibile
	3.c)	•	•	•	•				•	•	•		•		SI	-	-

art. 48		rif. comma	assenza titolo	totale diff.	parz. diff. post 1985	parz. diff. ante 1985	contrasto oggi	contrasto all'epoca	conformi oggi	conformi all'epoca	demol. rimess in pristino	san. pecun. doppi i.v.v.	san. pecun. 3/2 i.v.v.	san. pecun. i.v.v.	san. pecun. 2/3 i.v.v.	sanat. ordin. art. 38	sanat. giurispr art. 39	sanat. giurispr art. 40
addizioni volumetriche	2.a) 2.b)		•	•	•		•	•			•	• non sanante minimo 4000 €				-	-	-
	2.c) 2.d)			• ante 1985		•	•				•			• non sanante minimo 2000 €		-	-	-
	3.a)		•	•				•	•		•	• non sanante minimo 3000 €				-	-	SI
	3.b)				•	•		•	•		• in casi rari, per interesse pubblico			• sanante minimo 2000 € anche su istanza		-	SI	-
	3.c)		•	•	•	•			•	•	• in casi rari, per interesse pubblico				• sanante 2000 €	SI	-	-

art. 49	rif. comma	assenz a titolo	totale diff.	parz. diff. post 1985	parz. diff. ante 1985	contrasto oggi	contrasto all'epoca	conformi oggi	conformi all'epoca	demol. rimess pristino	sanaz. pecun. doppio i.v.v.	sanaz. pecun. 3/2 i.v.v.	sanaz. pecun. i.v.v.	sanaz. pecun.	sanat. ordin. art. 38	sanat. giurispr art. 39	sanat. giurispr art. 40
ristrutturazione edilizia	2.a)	●				●	●			●	● sanante minimo 3000 €				-	-	-
						●			●	● in casi rari, per interesse pubblico	● sanante minimo 2000 €			-	-	-	
	2.b)		●	●		●	●			● in casi rari, per interesse pubblico			● sanante minimo 2000 € anche su istanza		-	-	-
						●			●			● sanante minimo 2000 € anche su istanza			-	-	-
	2.c)	● ante 1985	● ante 1985		●	●	●			●			● sanante minimo 2000 € anche su istanza		-	-	-
						●			●	● sanante 1/2 i.v.v. minimo 1500 € anche su istanza			-	-	-		
	3.a)	●	●				●	●		●		● sanante minimo 2000 €			-	-	SI
	3.b)				●	●		●	●	● in casi rari, per interesse pubblico			● sanante minimo 1500 € anche su istanza		-	SI	-
	3.c)	●	●	●	●			●	●	● in casi rari, per interesse pubblico				● sanante 2000 €	SI	-	-

art. 49	rif. comma	assenza titolo	totale diff.	parz. diff.	contrasto oggi	contrasto all'epoca	conformi oggi	conformi all'epoca	conformazione o ripristino	sanz. pecun. 3/2 i.v.v.	sanz. pecun. i.v.v.	sanz. pecun. fissa	sanat. ordin. art. 38	sanat. giurispr art. 39	sanat. giurispr art. 40
restauro e risanamento conservativo manutenzione straord. opere minori soggette a SCIA	4.a)	●			●	●		●	● in casi rari, per interesse pubblico	● sanante minimo 2000 €			-	-	-
	4.b)		●		●	●		●	● in casi rari, per interesse pubblico	● sanante minimo 2000 €	● sanante minimo 1500 € anche su istanza		-	-	-
	4.c)			●	●	●		●	● in casi rari, per interesse pubblico		● sanante minimo 1500 € anche su istanza	● sanante 1000 € anche su istanza	-	-	-
	5.a)	●	●			●	●		● in casi rari, per interesse pubblico		● sanante minimo 1500 €		-	-	SI
	5.b)			●		●	●				● sanante minimo 1500 €		-	SI	-
	5.c)	●	●	●			●	●				● sanante 1000 €	SI	-	-

art. 50		rif. comma	-	-	-	contrasto alla data di accertam.	contrasto all'epoca di realizzaz.	conformi alla data di accertam.	conformi all'epoca di realizzaz.	conformazione o ripristino	sanz. pecun. 3/2 i.v.v.	sanz. pecun. i.v.v.	sanz. pecun. fissa	-	-	-
attività edilizia libera	1					•	•			• in casi rari, per interesse pubblico	• sanante minimo 1000€			-	-	-
	2									nessuna sanzione			-	-	-	
	4							•			nessuna sanzione			-	-	-
							•			•	nessuna sanzione			-	-	-

SCHEMA SANZIONI PENALI (art. 59)

rif. art.	tipologia di reato	specifiche aggiuntive	sanzione contravvenzionale
45 lottizzazione abusiva	lottizzazione abusiva (in assenza di piano attuativo e titoli edilizi)	-	arresto fino a 2 anni + ammenda da 30.000 a 80.000 € + confisca terreni e opere abusive
46 nuova costruzione / ristrutturazione urbanistica	<u>assenza o totale difformità da PdC</u>	in <u>presenza</u> di vincoli + in contrasto con la disciplina urb.-edil. vigente al momento della realizzazione	arresto fino a 2 anni + ammenda da 30.000 a 80.000 € + ordine di demolizione
	<u>assenza o totale difformità da PdC</u>	in <u>assenza</u> di vincoli + in <u>contrasto</u> con la disciplina urb.-edil. vigente al momento della realizzazione	arresto fino a 2 anni + ammenda da 20.000 a 50.000 € + ordine di demolizione
	mancato rispetto dell'ordine di sospensione dei lavori	in <u>contrasto</u> con la disciplina urb.-edil. vigente al momento della realizzazione	
	<u>parziale difformità da PdC</u>	in <u>presenza</u> di vincoli + in <u>contrasto</u> con la disciplina urb.-edil. vigente al momento della realizzazione	ammenda fino a 15.000 € + ordine di demolizione
	<u>parziale difformità da PdC</u>	laddove l'inosservanza abbia dato luogo ad <u>interventi pregiudizievoli dell'interesse pubblico</u> in materia di sicurezza, igiene, barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio storico-testimoniale, decoro urbano + <u>contrasto</u> con la disciplina urb.-edil. vigente al momento della realizzazione	
	<u>assenza o totale difformità da PdC</u>	laddove l'inosservanza abbia dato luogo ad <u>interventi pregiudizievoli dell'interesse pubblico</u> in materia di sicurezza, igiene, barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio storico-testimoniale, decoro urbano seppur <u>conformi</u> alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione	ammenda fino a 10.000 € + ordine di demolizione
47 sostituzione edilizia / ricostruzione di edifici crollati	<u>assenza o totale difformità da titolo edil.</u>	in <u>contrasto</u> con la disciplina urb.-edil. vigente al momento della realizzazione	arresto fino a 2 anni + ammenda da 20.000 a 50.000 € + ordine di demolizione
	mancato rispetto dell'ordine di sospensione dei lavori		
	<u>parziale difformità da titolo edil.</u>	laddove l'inosservanza abbia dato luogo ad <u>interventi pregiudizievoli dell'interesse pubblico</u> in materia di sicurezza, igiene, barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio storico-testimoniale, decoro urbano + <u>contrasto</u> con la disciplina urb.-edil. vigente al momento della realizzazione	ammenda fino a 15.000 € + ordine di demolizione

	assenza o totale difformità da titolo edil.	laddove l'inosservanza abbia dato luogo ad <u>interventi pregiudizievoli dell'interesse pubblico</u> in materia di sicurezza, igiene, barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio storico-testimoniale, decoro urbano seppur <u>conformi</u> alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione	ammenda fino a 10.000 € + ordine di demolizione
48 addizionali volumetriche	assenza o totale difformità da titolo edil.	in <u>contrasto</u> con la disciplina urb.-edil. vigente al momento della realizzazione	arresto fino a 2 anni + ammenda da 20.000 a 50.000 €
	mancato rispetto dell'ordine di sospensione dei lavori		
	parziale difformità da titolo edil.	laddove l'inosservanza abbia dato luogo ad <u>interventi pregiudizievoli dell'interesse pubblico</u> in materia di sicurezza, igiene, barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro urbano + <u>contrasto</u> con la disciplina urb.-edil. vigente al momento della realizzazione	ammenda fino a 15.000 €
	assenza o totale difformità da titolo edil.	laddove l'inosservanza abbia dato luogo ad <u>interventi pregiudizievoli dell'interesse pubblico</u> in materia di sicurezza, igiene, barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio storico-testimoniale, decoro urbano seppur <u>conformi</u> alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione	ammenda fino a 10.000 €
49 interventi sul patrimonio edilizio esistente (ristrutt. edil. / restauro / manut. straord.)	assenza o totale difformità dalla SCIA	in <u>presenza</u> di vincoli + in contrasto con la disciplina urb.-edil. vigente al momento della realizzazione	ammenda fino a 15.000 €
	assenza o totale difformità dalla SCIA	in <u>assenza</u> di vincoli in <u>contrasto</u> con la disciplina urb.-edil. vigente al momento della realizzazione laddove l'inosservanza abbia dato luogo ad <u>interventi pregiudizievoli dell'interesse pubblico</u> in materia di sicurezza, igiene, barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro urbano	ammenda fino a 10.000 €

Nessuna sanzione penale per:

- le violazioni meramente formali o procedurali, per interventi comunque conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione;
- in assenza di vincoli, gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. **49**, ed in genere le parziali difformità dai titoli abilitativi edilizi, limitatamente ai casi in cui non abbiano dato luogo ad interventi pregiudizievoli dell'interesse pubblico in materia di sicurezza, igiene, barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro urbano;
- le fattispecie di attività edilizia libera (art. **50**), ancorché realizzate in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia.