



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ,
Pianificazione TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, EDILIZIA

Servizio pianificazione territoriale

territorio@certregione.fvg.it
pianificazioneterritorio@regione.fvg.it
tel + 39 040 3774120/0432 555298
fax + 39 040 3774136
I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

**DOCUMENTO INVIATO
ESCLUSIVAMENTE IN
FORMATO DIGITALE**

Ai Comuni della Regione nelle persone di:

- Sindaci
- Segretari comunali
- Assessori competenti in materia urbanistico-edilizia
- Responsabili Uffici tecnici comunque denominati

Alle Province della Regione nelle persone di:

- Presidenti
- Assessori competenti in materia urbanistico-edilizia
- Strutture competenti in materia urbanistico-edilizia

Alla Regione nelle persone di:

- Presidente
- Assessori
- Direttori centrali e Strutture interessate

Agli ordini/collegi delle categorie professionali di:

- Architetti
- Avvocati
- Geologi
- Geometri
- Ingegneri
- Periti industriali

Alle Associazioni di categoria:

- Confapi FVG
- Confartigianato FVG
- Confcommercio FVG
- Confindustria FVG
- Confagricoltura FVG
- Confederazione italiana agricoltori FVG
- Coldiretti FVG
- Kmečka Zveza/Associazione Agricoltori

Alle Procure della Repubblica presso i Tribunali di:

- Gorizia
- Pordenone
- Trieste
- Udine

Alla Procura generale della Repubblica presso la Corte d'Appello di Trieste

Alle Camere di commercio, industria, artigianato, agricoltura del FVG

All'ANCI FVG

All'UPI FVG

All'UNCEM FVG

All'ANCE FVG

Alle ATER regionali FVG

Ai Consorzi industriali e di bonifica del FVG

oggetto: circolare interpretativa su tematiche urbanistico-edilizie oggetto di recenti interventi legislativi regionali.

Constatato che sussistono ad oggi nella nostra Regione **rilevanti problemi interpretativi** in merito ad alcune tematiche afferenti all'ambito urbanistico-edilizio (ad iniziare dai dubbi applicativi emersi in punto di distanze, certificati di agibilità, sanabilità ed onerosità degli interventi edilizi, costruzioni in zona sismica) con la presente la scrivente Direzione desidera fornire una **sintesi auspicabilmente chiara che definisca in maniera inequivoca la posizione** sul punto a supporto dell'attività degli operatori del settore, pur nell'evidenza che dubbi ed incertezze persistono anche in ragione della problematica definizione del quadro giuridico di riferimento scaturente dal noto riparto di competenze tra Stato e Regioni in materie che direttamente o indirettamente incidono sul settore in argomento (ad es., costruzioni in zona sismica, opere strutturali, modulistica edilizia e livelli essenziali delle prestazioni da garantire su tutto il territorio nazionale).

Come noto, proprio al fine di agevolare la corretta e celere attività nel settore, **l'amministrazione regionale è già intervenuta con decisione mediante modifiche legislative e regolamentari** sulle materie di propria competenza, iniziando un percorso di riforma della regolamentazione di settore che intende **proseguire con l'immediatezza del caso**.

1) DISTANZE TRA FABBRICATI

Prima di un rapido inquadramento storico della regolamentazione sul punto, giova rammentare preliminarmente l'obbligo di rispetto delle **distanze civilistiche** disposte dal **Libro III, Titolo II, Sezione VI del Codice Civile** (che disciplina il tema delle distanze nell'ambito della proprietà), tra cui *in primis* l'art. **873¹** che apre la citata sezione disponendo che le costruzioni su fondi finitimi, se non unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri, fatta salva la facoltà per i regolamenti locali di stabilire una distanza maggiore.

A livello statale, si osserva che il **DM 1444/1968²**, è stato emanato in forza di specifica previsione legislativa inserita nella legge urbanistica nazionale, nello specifico all'articolo 41 *quinquies* ad oggi vigente, il quale:

- stabilisce che i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministero per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici;
- dispone che i limiti inderogabili ed i rapporti massimi di cui sopra vanno osservati in tutti i Comuni nella formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti;
- non trova allocazione nel testo originario della legge ponte ma è stato introdotto dalla legge di riforma del settore n. 765/1967, che ha contestualmente disposto che il riferimento fatto

¹ **Art. 873 C.C.:** "Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore."

² **DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444** "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

dall'articolo 41 *quinquies* all'entrata "in vigore della presente legge" deve intendersi riferito al 1° settembre 1967 (cfr. art. 22, comma 2, legge 765/1967).

Diverso risulta il **quadro regolamentativo regionale** in materia urbanistica, statutariamente inclusa nell'ambito della potestà legislativa regionale (art. 4, comma 1, punto 12), Statuto di Autonomia) diversamente dalla generale previsione costituzionale che inquadra la materia del governo del territorio tra gli ambiti affidati alla legislazione concorrente Stato-Regione. Già con LR **42/1969** – abrogata con LR 52/1991 – la **nostra Regione aveva disposto l'inapplicabilità nel territorio regionale dei limiti e rapporti definiti con decreto ministeriale** ai sensi dell'ultimo comma del citato art. 41 *quinquies*³ (*n.d.r.*: limiti inderogabili e rapporti massimi di cui al DM 1444/1968 cit.), **demandandone la definizione ad apposito piano urbanistico regionale** (*n.d.r.*: il Piano Urbanistico Regionale Generale "PURG" approvato nel 1978).

Ciò premesso, si coglie l'occasione per evidenziare che gli Uffici regionali competenti stanno valutando l'opportunità di procedere – a livello di modifiche normative, prima che regolamentari – ad una rivisitazione delle disposizioni in tema di distanze applicabili nella nostra Regione nell'ambito di una più organica rivisitazione del quadro giuridico settoriale di riferimento (disciplina urbanistica regionale di cui alla LR 5/2007 e PURG), anche al fine di dare attuazione a quanto disposto dall'articolo 2 bis4 nel TU edilizia nazionale (introdotto con il cd. "decreto del fare" DL 69/2013, conv. con legge 98/2013).

2) PROROGA VALIDITA' CONVENZIONI URBANISTICHE IN AMBITO DI STRUMENTAZIONE URBANISTICI ATTUATIVA

Come noto, l'articolo 30, comma 3 bis, del DL 69/2013, come convertito con legge 98/2013, ha disposto che "Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni."

Si osserva che, seppur la materia dell'urbanistica risulti statutariamente riservata alla potestà legislativa primaria della Regione, a mente dell'art. 4 dello Statuto di autonomia tale potestà trova espresso limite nella necessaria osservanza – oltre che della Costituzione e dei principi generali dell'ordinamento giuridico della Repubblica – anche delle norme fondamentali delle riforme economico-sociali, quali quelle contenute nel dispositivo di legge in argomento: un tanto risulta espressamente evidenziato nelle premesse del provvedimento di emanazione del decreto legge 69/2013, secondo cui le disposizioni nello stesso contenute sono rivolte a garantire crescita economica e semplificazione del quadro amministrativo e normativo al fine di dare impulso al sistema produttivo del Paese, operando anche una riduzione degli oneri amministrativi per i cittadini e le imprese. Tale constatazione risulta rafforzata e confermata dalla legge di conversione del decreto in oggetto, espressamente rubricata "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia".

³ **Art. 41 *quinquies*, comma 9, L. 1050/1942:** "I limiti e i rapporti previsti dal precedente comma sono definiti per zone territoriali omogenee, con decreto del Ministero per i lavori pubblici di concerto con quello per l'interno, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici. In sede di prima applicazione della presente legge, tale decreto viene emanato entro sei mesi dall'entrata in vigore della medesima". (si veda il DM 1444/1968)

⁴ **DPR 380/2001 - Art. 2-bis. (L) - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati** (articolo introdotto dall'art. 30, comma 1, lettera *oa*), legge n. 98 del 2013)

"1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali."

In considerazione della evidenziata natura del provvedimento normativo nazionale, **si ritiene immediatamente applicabile la disposizione in esame anche nella nostra Regione, senza necessità di previo recepimento con apposito atto legislativo regionale.**

In merito alle procedure per attuare la disposizione in argomento, pur nell'impossibilità di interpretare un atto emanante da organi esterni alla Regione, si evidenzia in via collaborativa che, per espressa disposizione del legislatore statale, **la proroga opera ope legis**, e quindi in modo automatico, senza bisogno di un atto espresso né da parte dell'interessato privato né da parte dell'Ente locale procedente.

In ogni caso, più per finalità di ottimale gestione amministrativa della pratica in argomento e per evitare confusione o ingenerare dubbi nell'interpretazione futura dei termini della convenzione, sempre in via collaborativa si consiglia - non essendo prescritto un procedimento specifico (né dalla norma nazionale né dalla regolamentazione regionale di settore, considerato che sia l'art. 8, comma 6, che l'art. 9, comma 5, del DPR n. 86/2008 di attuazione della LR 5/2007 parte urbanistica, in ambito PAC ammettono la proroga dei termini per motivate ragioni e per finalità espropriative, ma non ne disciplinano il procedimento) - di **confermare l'applicazione della disposizione in argomento al caso specifico mediante apposito provvedimento consiliare, con cui viene dato atto che** (ai sensi dell'articolo 30, comma 3 bis, DL 69/2009, come convertito con legge 98/2013), trattandosi di **convenzione stipulata ante 31/12/2012, i termini vengono prorogati per legge di tre anni rispetto alla loro naturale scadenza.**

3) CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Con la LR **13/2014 (art. 6, comma 1)** è stata introdotta un'importante precisazione sul tema del rilascio del certificato di agibilità mediante inserimento del **nuovo comma 6 bis⁵ all'articolo 28 della LR 19/2009**, il quale chiarisce in maniera inequivoca che le **condizioni per il rilascio/attestazione del certificato di agibilità** vanno rinvenute con riferimento alla **disciplina vigente, alternativamente:**

- alla **data** della **dichiarazione di fine lavori**;
- alla **data** in cui si è formata la **decadenza del titolo** (in assenza di dichiarazione di fine lavori);
- alla **data dichiarata** nella **domanda di sanatoria** relativamente al tempo di esecuzione dell'opera.

Tale specificazione - che cristallizza la disciplina di riferimento al momento dell'effettuazione dell'intervento e lo rende impermeabile ad eventuali mutamenti della disciplina nel frattempo intervenuti - chiarisce che il certificato in argomento va **rilasciato sulla base delle condizioni** (attestate dalla relativa documentazione) **richieste al momento dell'effettiva realizzazione dell'intervento, evitando l'applicazione di discipline successive nel tempo con effetti retroattivi**, che in taluni casi impossibilitavano il rilascio del certificato ed incidevano sulla libera commerciabilità del bene.

Il provvedimento è volto quindi ad **evitare l'insorgere o il procrastinarsi di situazioni** in cui si rende **paradossalmente impossibile il rilascio di detto certificato a causa della mutata regolamentazione sul punto**, aggravando il richiedente con limiti e condizioni non sussistenti all'epoca della realizzazione dell'opera edilizia. In forza del principio, costituzionalmente garantito, secondo cui la legge non può disporre che per l'avvenire ed i relativi effetti si riverberano ordinariamente sull'attività

⁵ **LR 19/2009, art. 28, comma 6 bis:** "Le condizioni previste per il rilascio o l'attestazione del certificato di cui all'articolo 27, sono stabilite con riferimento alla disciplina vigente alla data:

a) della dichiarazione di fine lavori;

b) della decadenza del titolo, in mancanza di dichiarazione di fine lavori;

c) della dichiarazione di esecuzione dell'opera indicata nella domanda di sanatoria."

successiva alla conoscibilità dell'atto legislativo, il legislatore regionale ha perseguito la finalità della **certezza del diritto** ed in particolare della **chiarezza delle regole sottese al procedimento** in analisi, mettendo in essere un provvedimento correttivo funzionale a garantire la **più ampia disponibilità del bene** immobiliare ed a **agevolarne il legittimo trasferimento**.

Si rammenta inoltre che, ai sensi del combinato disposto tra le disposizioni in tema di agibilità di cui alla LR 19/2009 (artt. 27 e 28) e art. 4 del Regolamento di attuazione della stessa, risulta che:

- il certificato va richiesto **esclusivamente** in relazione a **nuove costruzioni** (ivi compresi ampliamenti, anche in sopraelevazione), **ristrutturazioni** e **altri interventi sull'esistente** – già in possesso del certificato in analisi – esclusivamente ove **influiscono sulle caratteristiche strutturali** (e quindi manutenzioni straordinarie con rilevanza strutturale o restauri e risanamenti conservativi che incidano su elementi strutturali, ferme restando le prescrizioni in ordine agli elementi strutturali originali per tali ultime tipologie di intervento), sulla base di apposite attestazioni del professionista abilitato;

- **risulta pacifico che gli interventi riconducibili ad attività edilizia libera sono esentati dall'onere della richiesta di un nuovo certificato di agibilità** qualora non impattino sul profilo strutturale delle costruzioni, ferma restando la necessità di asseverazione di un professionista abilitato in merito all'influenza o la non rilevanza dell'intervento in relazione alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico (cfr. art. 4, comma 2, Reg.): un tanto risulta confermato anche dalla lettura del testo legislativo, che all'articolo 27, comma 2, obbliga alla richiesta del certificato di agibilità esclusivamente i soggetti titolari del permesso di costruire o quelli che hanno presentato la SCIA (oltre ai successori o aventi causa). Ne deriva che in tali fattispecie non venga richiesta l'emissione di un nuovo certificato, essendo necessaria e sufficiente l'asseverazione del professionista abilitato che attesti le condizioni regolamentativamente previste.

Per quanto attiene invece ad **edifici esistenti non in possesso del certificato di agibilità, per i quali risulta decorso il termine per la presentazione della richiesta** (essendo spirati i 30 giorni dalla fine dei lavori) si palesano astrattamente due ipotesi:

1. Nel caso quanto **realizzato risulti conforme** a quanto progettato/autorizzato ovvero nell'ipotesi in cui le variazioni tra quanto progettato e quanto realizzato possano essere ricomprese entro la soglia di tolleranza, previo **versamento della sanzione** prevista **il certificato di agibilità risulta rilasciabile sulla base delle condizioni illo tempore stabilite** (cioè sulla base della disciplina vigente al momento della realizzazione dell'opera), secondo quanto confermato dal **comma 6 bis dell'articolo 28**, come inserito dalla LR 13/2014, che espressamente dispone che le **condizioni previste per il rilascio o l'attestazione del certificato sono stabilite con riferimento alla data di fine lavori** (anche se dichiarata contestualmente alla richiesta di agibilità), **decadenza del titolo** intervenuta ai sensi dell'articolo 23 LR 19/2009 in mancanza di comunicazione di fine lavori ovvero **dichiarazione** presentata in sede di domanda di **sanatoria**. In altre parole, la disciplina da applicare per il rilascio del titolo va rinvenuta in quella esistente all'epoca di uno dei tre eventi, ovvero:

- o dichiarazione di fine lavori (anche se dichiarata contestualmente alla richiesta di agibilità, fermo restando quanto sancito dall'articolo 23 LR 19/2009 in merito alle opere eseguite a fronte di titolo decaduto: ne deriva che ad una fine lavori compatibile con le condizioni temporali stabilite dal titolo edilizio consegue il rilascio del certificato di agibilità, diversamente il rilascio va valutato sulla base degli interventi residuali intervenuti successivamente alla decadenza del titolo stesso, considerato il regime edificatorio cui andrebbero assoggettati);

- decadenza del titolo, in assenza di dichiarazione di fine lavori (e quindi: decorso il termine per l'ultimazione dei lavori previsto nel titolo rilasciato senza presentazione di idonea richiesta di proroga o negli altri casi di cui all'articolo 23, comma 4, LR 19/2009);
- dichiarazione di esecuzione dell'opera indicata nella domanda in sanatoria.

Tale considerazione si basa sulla constatazione che il mancato rilascio del certificato consegue in tali casi ad un inadempimento di natura prettamente burocratica/amministrativa (mancata comunicazione della fine lavori/mancata richiesta del certificato), ben sussistendo le condizioni per ottenere il certificato in considerazione della sostanziale conformità dell'opera alla disciplina vigente al tempo della sua realizzazione (per il caso di richiesta di rilascio del certificato presentata oggi in relazione ad intervento realizzato tempo addietro).

2. oppure emergono difformità tra quanto progettato e quanto realizzato, qualificabili come:
 - variazioni essenziali:
 - mutamento di destinazione d'uso non consentito da PRGC (sopra la soglia della giuridica irrilevanza, fissata dall'art. 15 al 25 % della superficie utile) o che comporti modifiche a livello di standard urbanistici;
 - aumento sopra il 15% del volume utile o della superficie utile rispetto al progetto approvato;
 - aumento sopra il 15% della superficie coperta o dell'altezza o totale diversa localizzazione;
 - mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito tanto da variare il relativo regime edificatorio (da SCIA/DIA a PdC);
 - violazione non meramente procedurale delle norme in materia antisismica;
 - variazioni non essenziali, se ricomprese entro le ricordate soglie e comunque nei casi in cui incidano esclusivamente su superfici accessorie, volumi tecnici, distribuzione interna e opere di libera (cfr. art. 40, comma 2). Ne deriva che ricadono in tale categoria:
 - mutamenti di destinazione d'uso consentiti dal PRGC o comunque giuridicamente irrilevanti (in quanto entro la soglia del 25%);
 - aumenti di volume utile o superficie utile o coperta ovvero di altezza entro il 15%;
 - modifiche che non incidono sul regime edificatorio;
 - violazioni meramente procedurali in materia di edilizia antisismica (es.: mancanza deposito relazione finale, prove sui materiali, collaudi e/o varianti strutturali e/o deposito progetto).

Risulta palese che, nell'ultimo caso sopra richiamato (edilizia **antisismica**), le **condizioni** risultano **attestabili**, ai fini del certificato di agibilità, **con riferimento alla normativa dell'epoca della realizzazione**, non potendo rilevare la diversa disciplina (ed i relativi adempimenti) succedutasi nel tempo. Un tanto è sorretto da argomentazioni analoghe a quelle sopra sostenute, considerato che l'intervento risulta in regola con la disciplina di settore dell'epoca e non può essere sproporzionatamente gravato da oneri maggiori derivanti dalla normativa successiva al momento della sua realizzazione.

Qualora le variazioni riscontrate siano idonee a rilevare sotto il profilo urbanistico-edilizio (emergendo quali fattispecie sanzionabili ai sensi di legge) risulta altresì pacifico che eventuali difformità riscontrate vadano assoggettate al regime sanzionatorio previsto all'epoca dell'accertamento dell'abuso/difformità (ovvero, in costanza di LR 19/2009, a quanto stabilito dal Capo VI della medesima recante Vigilanza e sanzioni).

Resta inteso che, qualora le difformità - consistenti nello scostamento tra quanto progettato e quanto realizzato - non rilevino sotto i profili espressamente elencati dal legislatore regionale ma precludano esclusivamente la possibilità di attestazione di cui all'articolo 4, comma 1, lettera a), Regolamento di

attuazione (n.d.r.: dichiarazione del direttore lavori/tecnico abilitato che attesti la conformità dell'opera rispetto al progetto presentato), il certificato di agibilità può essere comunque rilasciato previa verifica della sussistenza delle condizioni:

1. di sicurezza (Reg. precisa quali: statica, sismica, prevenzione incendi, barriere architettoniche, ove previste, mediante dichiarazioni/certificazioni/asseverazioni/prove/collaudi *et similia*, secondo quanto disposto dalla norma di settore)
2. di igiene
3. di salubrità (Reg. precisa: scarico delle acque reflue ex DLgs 152/2006)
4. di risparmio energetico (Reg. precisa: certificazione energetica ex DLgs 192/2005)
5. di conformità impiantistica (Reg. precisa: richiesta dichiarazione di conformità per impianti nuovi o modificati ex DM 37/2008).

E' solo il caso di ricordare che, in ogni caso, il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile non fa venir meno l'applicabilità degli eventuali procedimenti sanzionatori di cui al Capo VI LR 19/2009.

Tale convincimento si basa sulla mancata considerazione, da parte del legislatore regionale, dell'aspetto relativo alla conformità dell'opera al progetto presentato ai fini del rilascio del certificato di agibilità (anche sulla base della connotazione storica dell'istituto, prioritariamente volto all'accertamento della sussistenza dei requisiti di natura igienico-sanitaria dell'opera edificata): potendo recare il Regolamento di attuazione della legge esclusivamente disposizioni applicative in materia di agibilità degli edifici (ed essendo conseguentemente preclusa a tale strumento l'imposizione di oneri e verifiche ulteriori rispetto a quelle stabilite dalla legge), si deve constatare che la mancata attestazione di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 4 del Regolamento non possa essere ritenuta elemento ostativo al rilascio del certificato in argomento, non rilevandosi nella conformità urbanistico-edilizia la natura delle condizioni *sine qua non* prescritte dal legislatore in punto di agibilità.

Ne deriva che eventuali variazioni tra quanto progettato e quanto effettivamente realizzato non impediscono il rilascio del certificato in parola, fermo restando il rispetto dei requisiti legislativamente stabiliti (e, giova ribadirlo, l'eventuale applicazione dei procedimenti sanzionatori prescritti). A maggior ragione, sembra palese, il lieve scostamento tra quanto progettato/assentito e quanto realizzato, astrattamente configurabile quale intervento realizzabile in attività edilizia libera, non preclude il rilascio del certificato di agibilità né crea le premesse per l'espletamento di un procedimento sanzionatorio ove ricada entro le misure di tolleranza, da ultimo ampliate con l'introduzione del comma 2 ter dell'articolo 4, ferma restando l'applicabilità dell'istituto della riduzione a conformità prevista dall'articolo 51, comma 2, del Codice regionale dell'edilizia.

In ogni caso, si rammenta che **l'esecuzione di interventi entro la misura di tolleranza di cui all'articolo 41 non costituisce variante al PdC nè alla DIA/SCIA, non risulta sanzionabile** (salvo eventuale pagamento oneri, se dovuti) **e non rileva per rilascio PdC in sanatoria**. Tale misura è stabilita al 3 % rispetto alle misure di progetto per:

1. sagoma
2. superficie
3. distacchi/distanze
4. volumetria
5. altezza

Si ricorda infine che **con LR 13/2014** è stato stabilito che **la diversa distribuzione interna di edifici o U.I. ovvero la variazione di superfici/altezze dei locali non costituiscono difformità tra il realizzato ed il progettato**, purché siano rispettate le condizioni di cui alla LR 44/1985 e non venga modificato quanto esternamente percepito o la superficie calpestabile dell'immobile, cfr. art. 41, comma 2 ter, LR 19/2009).

4) SANZIONE PECUNIARIA ALTERNATIVA ALLA DEMOLIZIONE, DOPPIA CONFORMITA' E PIANO CASA

Sul tema il legislatore regionale ha voluto scongiurare **ipotesi di demolizioni palesemente contraddittorie o irragionevoli** necessitate *ex lege* dalla mancanza di conformità, ad esempio, rispetto a scelte - operate dall'Amministrazione comunale con strumenti urbanistici risalenti nel tempo - che potrebbero attualmente risultare superate o il cui perseguimento potrebbe rivestire scarso interesse rispetto alle odierne previsioni strategiche e pianificatorie dell'Ente a ciò preposto. E' fuor di dubbio che tale consapevolezza non possa non tenere **in debita considerazione l'interesse pubblico** sotteso all'attività del **governo del territorio** e vada quindi ricercata un'**equa ponderazione** tra i contrapposti interessi in gioco (quello pubblico al rispetto della scelta pianificatoria posta alla base della strumentazione urbanistica e quello privato al mantenimento dell'opera non conformemente realizzata) **atta a disincentivare l'abusivismo edilizio e garantire al contempo un giusto ristoro all'Ente pubblico** prevaricato nel perseguimento delle sue finalità istituzionali.

Con il primo intervento legislativo in tal senso - operato con la **LR 13/2014, art. 10, comma 4, che reca modifiche al comma 2 dell'art. 45 LR 19/2009⁶** - il legislatore regionale ha voluto confermare nel modo più assoluto l'autonomia da sempre riconosciuta all'Ente locale per quanto concerne aspetti di governo del territorio, **demandando al Comune** territorialmente competente **la valutazione definitiva in merito alla scelta tra l'ordinare la demolizione/rimozione dell'intervento edilizio eseguito in assenza di PdC, in totale difformità o con variazioni essenziali ovvero la sua conservazione, qualora la sanzione principale (quella demolitoria) appaia del tutto irragionevole, sproporzionata o incongrua** (sulla base delle fattispecie previste dalla legge). La decisione finale in merito all'opportunità di applicare al caso specifico la sanzione pecuniaria alternativa all'ordine di demolizione/rimozione (la cui entità verrà definita con le modifiche regolamentari al Regolamento di attuazione della LR 19/2009, in via di prossima approvazione) è ragionevolmente rimessa all'Ente locale per non delegittimare o compromettere le scelte dallo stesso operate in ordine al proprio assetto territoriale.

La disposizione in commento, **sulla scia di consolidata giurisprudenza** in tal senso (e proprio in considerazione di decisioni che hanno talora rilevato l'inopportunità della sanzione demolitoria), facoltizza l'Amministrazione comunale a conservare l'opera abusivamente realizzata a condizione che l'interessato corrisponda la sanzione determinata per legge (e Regolamento) e che l'opera, dal punto di vista oggettivo, soddisfi almeno uno dei seguenti requisiti:

- l'intervento sia realizzato **anteriamente alla cd. Legge ponte (legge 765/1967)**, attesa la disciplina urbanistica all'epoca esistente;

⁶ **LR 19/2009, art. 45, comma 2, secondo capoverso introdotto con LR 13/2014:** "In alternativa all'ordine di rimozione o demolizione, è possibile applicare la sanzione pecuniaria stabilita dal regolamento di cui all'articolo 2 nei casi in cui sia accertata la presenza di uno o più dei seguenti requisiti:

a) gli interventi siano stati eseguiti anteriormente alla legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), ovvero in conseguenza di calamità naturali per cui sia stato riconosciuto lo stato di emergenza;

b) gli immobili risultino conformi agli strumenti di pianificazione vigenti, ovvero tale conformità possa essere ricondotta all'epoca di realizzazione degli interventi e successivamente gli immobili medesimi non siano stati oggetto di ulteriori modifiche;

c) gli immobili risultino in possesso del certificato di abitabilità o agibilità ovvero risultino in regola, nello stato di fatto in cui si trovano all'atto dell'accertamento, con le leggi di settore applicabili, nonché con gli obblighi di natura fiscale e tributaria.".

- l'opera sia realizzata **in conseguenza di calamità naturali** per cui sia stato riconosciuto lo stato di emergenza, in ragione dell'eccezionalità dell'evento e delle conseguenze dannose fronteggiate;
- l'intervento, benché privo del requisito della doppia conformità, risulti o in possesso della **conformità alla strumentazione urbanistica vigente** (cd: sanatoria giurisprudenziale, che riconosce come assurda la demolizione di un fabbricato che contestualmente potrebbe essere legittimamente costruito *ex novo* con le medesime caratteristiche e criteri) **ovvero a quella dell'epoca della realizzazione** (purché da tale momento il manufatto non sia stato interessato da interventi edilizi che ne abbiano compromesso la conformità urbanistica);
- l'immobile risulti **in possesso del certificato di agibilità/abitabilità**, che rende irragionevole e contraddittoria l'opera demolitoria ordinata dallo stesso Ente che ha già rilasciato il certificato (ritenendo l'immobile idoneo all'utilizzo, sulla base di verifiche ed accertamenti circa la sussistenza delle condizioni *ex lege*);
- l'immobile risulti **in regola con l'assolvimento degli obblighi di natura fiscale e tributaria e con le leggi di settore applicabili**, dovendosi ritenere anche in tal caso illogico un ondivago atteggiamento della PA in relazione allo stesso immobile (regolare per certi aspetti e abusivo per altri).

In tutte le ipotesi sopra riportate e argomentate è prevista la facoltà (e non l'obbligo) per l'Ente locale di ricorrere, quale **extrema ratio (valutata l'opportunità e la sussistenza delle condizioni soggettive e oggettive), al mantenimento dell'opera ed alla richiesta di versamento della sanzione pecuniaria alternativa**, la cui entità è stata da ultimo definita mediante l'introduzione del comma 1 bis all'articolo 9 del Regolamento di attuazione, il quale dispone che "la sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 45, comma 2 della legge in alternativa all'ordine di rimozione o demolizione si calcola moltiplicando la superficie ottenuta in conseguenza dell'abuso con l'importo derivante dalla somma dei seguenti fattori:

- a) oneri di urbanizzazione stabiliti per la destinazione d'uso con applicazione del coefficiente correttivo massimo previsto nella Tabella n. 3 dell'Allegato C;
- b) il doppio del valore al m² stabilito per la destinazione d'uso nella Tabella n. 2-bis dell'Allegato C"

Le modifiche da ultimo apportate con la legge finanziaria regionale per il 2015 (cfr. **LR 27/2014, art. 4, comma 94⁷, che introduce il comma 2 ter all'articolo 49 LR 19/2009**) riguardano **l'applicabilità delle disposizioni straordinarie del cd. Piano casa regionale anche ai procedimenti in sanatoria, laddove prima erano state ritenute applicabili esclusivamente in relazione ad interventi ancora da realizzare** (e quindi l'applicazione era limitata al momento della richiesta di rilascio del permesso di costruire e non operava a fronte di interventi già conclusi). Con tale integrazione il legislatore regionale ha stabilito che **l'accertamento della doppia conformità dal punto di vista urbanistico-edilizio debba essere condotto anche mediante applicazione delle norme del Capo VII LR 19/2009 ad interventi già ultimati e da sanare in quanto realizzati in assenza di titolo o in difformità dallo stesso**: in altre parole, considerato che l'intervento abusivamente realizzato, per essere sanato, deve essere conforme agli strumenti urbanistici vigenti sia al momento della sua realizzazione che al momento della richiesta di sanatoria, alla luce della nuova disposizione il progettista asseverante prima ed il tecnico comunale poi dovranno accertare che, alternativamente:

⁷ **LR 27/2014, art. 4, comma 94.** "All'articolo 49 della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia), sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo il comma 2 bis è inserito il seguente:

<<2 ter. Al fine dell'accertamento della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione della domanda di rilascio del permesso di costruire in sanatoria, trovano applicazione le disposizioni di cui al capo VII qualora la domanda di sanatoria sia presentata nel periodo di vigenza del medesimo capo. In tal caso, la misura dell'oblazione di cui al comma 2 è incrementata del 20 per cento e non operano le riduzioni previste dal comma 2 bis.>>;

b) al comma 4 le parole << sospende l'avvio o la prosecuzione delle >> sono sostituite dalle seguenti: << interrompe le >>.

- l'intervento risulti conforme sia al quadro scaturente dalla strumentazione urbanistica complessiva vigente e adottata all'epoca della costruzione del manufatto edilizio sia a quella vigente e adottata al momento della presentazione dell'istanza di PdC in sanatoria;
- benché non conforme alla strumentazione urbanistica sopra ricordata, per il rilascio del PdC in sanatoria l'intervento abusivo realizzato deve risultare autorizzabile sulla base dell'applicazione delle disposizioni straordinarie di cui al Piano casa regionale, che ammettono interventi in deroga a determinati parametri degli strumenti urbanistici quali superfici, altezze, volumi e distanze (con la conseguenza che la previsione facoltizzante del legislatore regionale si impone e prevale sulle previsioni degli strumenti urbanistici locali in forza della sua gerarchica sovraordinazione, consentendo la sanabilità di interventi che in precedenza non possedevano i requisiti necessari).

Stando all'interpretazione letterale della disposizione in argomento risulta discendere l'applicabilità delle norme del cd. Piano casa regionale - nell'ambito del procedimento previsto per il rilascio del titolo in sanatoria - senza limitazioni in ordine all'epoca dell'abuso sul quale si interviene, purché la domanda in sanatoria sia presentata entro il termine di vigenza delle misure straordinarie del Capo VII in argomento (ad oggi fissato al 19 dicembre 2017, cfr.: art. 57, comma 2, lettera e), LR 19/2009). Un tanto, pare ovvio, ferme restando le misure di deroga, gli interventi ammissibili ed i limiti all'applicazione delle disposizioni straordinarie espressamente sanciti all'interno del Capo VII LR 19/2009.

Il legislatore regionale ha statuito infatti l'applicabilità delle disposizioni di cui al Capo VII, ai fini dell'accertamento del requisito della doppia conformità, per tutte le domande di sanatoria presentate nel periodo di vigenza del Piano casa regionale, senza limitarne temporalmente l'efficacia mediante previsione di un termine iniziale di operatività: dalla mancata identificazione del *dies a quo* di efficacia risulta pertanto discendere l'applicabilità della disposizione anche in relazione ad interventi realizzati antecedentemente alla vigenza della LR 19/2009 (e, più precisamente, del Capo VII in esame, entrato in vigore antecedentemente rispetto alle ulteriori partizioni del Codice regionale dell'edilizia).

Anche in tale caso il mancato raggiungimento dell'interesse pubblico alla demolizione dell'opera viene **bilanciato da una sanzione di maggior entità**, dovendosi calcolare **l'oblazione nella misura ordinariamente stabilita al comma 2 dell'articolo 49 ma incrementata di un ulteriore 20 per cento** (non operando, per espressa volontà del legislatore regionale, le riduzioni previste dal comma 2 bis del medesimo articolo 49, introdotte con LR 13/2014).

La modifica sul comma 4 dell'articolo 49 in commento **fa proprie le risultanze di una recente pronuncia del Giudice amministrativo regionale (cfr.: sent. TAR FVG 627/2014**, in materia di demolizione opere abusive e doppia conformità), il quale ha argomentato che il procedimento sanzionatorio già instaurato dal Comune risultava chiuso *ex lege* causa la "*presenza di una domanda in sanatoria, la quale di per sé interrompe il procedimento stesso, che potrà riprendere solo in caso di diniego della sanatoria, con un nuovo atto sanzionatorio autonomamente impugnabile*": sulla scorta di tale decisione, il legislatore regionale ha provveduto alla **sostituzione dell'effetto sospensivo con quello interruttivo ricollegato alla presentazione della domanda di sanatoria** (conseguendone che, cessata la causa dell'interruzione il termine per la conclusione del procedimento inizia a decorrere *ex novo*, non dovendosi computare il termine già trascorso). Tale convincimento del TAR – e del legislatore regionale - si basa anche sulla considerazione per cui **sarebbe paradossale demolire un'opera abusiva che in un momento immediatamente successivo potrebbe essere riedificata in maniera assolutamente identica** (cit.: "**l'opinione contraria porterebbe alla paradossale conclusione che,**

ove la parte demolisse l'opera abusiva, in un momento successivo potrebbe riedificarla identica in applicazione degli articoli 58 e 59 che consentono una deroga alle distanze").

5) ONERI CONCESSORI, TABELLE PARAMETRICHE REGIONALI E CALCOLO DELLA SUPERFICIE ACCESSORIA

Si rammenta che sul punto la **LR 13/2014 (art. 2, comma 1)** ha apportato una **rilevante e sostanziale integrazione alla definizione legislativa della superficie accessoria contenuta nell'articolo 3⁸ LR 19/2009**, disponendo il **totale esonero a fini contributivi della quota di superficie accessoria pari o inferiore alla misura della superficie utile** dell'unità immobiliare o dell'edificio (facendo salve le diverse previsioni operate dagli strumenti di pianificazione): ne deriva che, ai fini del calcolo degli oneri dovuti per il rilascio del permesso di costruire, vanno conseguentemente computate esclusivamente le quote di superfici accessorie che esorbitano quelle utili.

Tale esonero si somma in ogni caso, per espressa disposizione legislativa, **alle deduzioni stabilite (in termini percentuali o assoluti) dall'articolo 7 del Regolamento di attuazione emanato con DPREG. 18/2012, che vanno preliminarmente scomutate dall'ammontare del contributo per il rilascio del PdC** essendo considerate quali riduzioni del contributo lordo: traducendo la lettera in fasi procedurali, risulta quindi necessario applicare prima la deduzione regolamentare e, successivamente, sull'ammontare già decurtato, calcolare la quota di esonero di cui all'articolo 3 in analisi, come di seguito sinteticamente illustrato:

esempio di calcolo per la determinazione della superficie imponibile:

- superficie totale – deduzioni di superficie accessoria ex art. 7 Regolamento – Superficie accessoria fino al 100% superficie utile = superficie imponibile

ovvero, in altre parole, per il calcolo degli oneri dovrà seguirsi tale *iter* sulla base della ripartizione progettuale tra superficie utile e quella accessoria:

- a) quella utile va integralmente computata quale imponibile;
- b) viceversa per quella accessoria il calcolo dell'imponibile risulta:
 - dalla Superficie accessoria complessiva vanno scomutate preliminarmente le superfici esenti ai sensi dell'art. 7 Regolamento (per classi omogenee di cui alle singole lettere dell'articolo di regolamento, ovviamente nei limiti della capienza della singola fattispecie)
 - va confrontato il valore così ottenuto (ovvero la superficie accessoria al netto delle deduzioni) con quello della superficie utile per determinarne la quota eccedente il 100%; ne conseguono due possibilità:
 - a) se la superficie utile è superiore a quella accessoria al netto delle deduzioni regolamentari, la superficie imponibile sarà esclusivamente quella utile;
 - b) se la superficie utile è inferiore a quella accessoria al netto delle deduzioni regolamentari, la superficie imponibile sarà il risultato della somma tra la superficie utile e quella accessoria che esorbita (al netto delle deduzioni) la quota di utile.

Analogamente, in edifici a destinazione diversa, prima di procedere al calcolo degli oneri con parametrizzazione tra superficie accessoria e superficie utile per quantificare il 100% esente, vanno preliminarmente scomutate le superfici accessorie dedicate a:

⁸ **LR 19/2009, art. 3, comma 1, lettera "f)** *superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze o cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, ripostigli, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre, salvo diversa previsione degli strumenti di pianificazione e fatte salve le deduzioni previste dal regolamento di attuazione, la superficie accessoria che supera il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio è equiparata, per la quota eccedente, alla superficie utile ai fini del calcolo del contributo di cui all'articolo 29;*"

- per la destinazione commerciale, magazzini non accessibili al pubblico o depositi fino alla quota del 50% della superficie di vendita;
- per la destinazione produttiva, la totalità delle superfici destinate a magazzini di materie prime e prodotti finiti.

Risulta palese che, nelle more di apposita modifica regolamentare che coordini la fonte legislativa con quella regolamentare, tale nuova definizione di superficie accessoria si pone attualmente in contraddizione con la disposizione contenuta nel comma 3 dell'articolo 7 del Regolamento citato (secondo cui concorrevano al calcolo della superficie imponibile tutte le superfici dei locali destinati a superfici accessorie eccedenti i limiti di esclusione stabiliti ai commi 1 e 2 dello stesso articolo), che risulta di conseguenza implicitamente abrogata per intervenuto contrasto con la disposizione gerarchicamente sovraordinata. Tale modifica in adeguamento troverà comunque spazio nelle modifiche al Regolamento di attuazione della LR 19/2009 di prossima approvazione.

Sempre in tema di oneri concessori, si evidenzia che con la **LR 13/2014 è stata operata una rivisitazione della disciplina di esonero dal pagamento degli oneri contributivi in ambito di interventi edilizi a uso residenziale** (collegati alla normativa del settore contributivo sull'edilizia residenziale, ed in particolare alle categorie dell'agevolata "contributo prima casa", sovvenzionata "ATER" e convenzionata): nell'ambito di tale aggiornamento è stata disciplinata anche la categoria degli alloggi sociali o di *housing* sociale, sottratti all'onere del pagamento qualora corredati da apposito atto convenzionale secondo le modalità stabilite dalla LR 19/2009⁹. Si evidenzia che, ai sensi dell'articolo **30, comma 1, lettera i bis), LR 19/2009, gli interventi edilizi a uso residenziale** di cui all'articolo 31 LR 19/2009 sono **integralmente esonerati dal contributo previsto dall'articolo 29** qualora regolati da apposita convenzione, ad eccezione delle opere dirette a realizzare la prima abitazione (cfr. art. 31, comma 3, LR 19/2009) per cui **l'esonero è parziale** e si applica al solo **costo di costruzione** (non invece alla quota relativa agli oneri di urbanizzazione, che risultano dovuti).

6) RECUPERO PATRIMONIO ESISTENTE E CONTENIMENTO CONSUMO DI SUOLO

Con l'obiettivo del recupero del patrimonio immobiliare esistente in funzione del contenimento del consumo di suolo, è stata integrata la definizione di legge relativa agli interventi di **restauro e risanamento conservativo ammettendo l'aumento delle unità immobiliari anche mediante tali interventi edilizi, purché nel rispetto della sagoma preesistente** (cfr.: **art. 2, commi 3 e 4, LR**

⁹ **LR 19/2009, art. 31 "(Esonero per interventi edilizi a uso residenziale)**

1. Per le finalità di cui all'articolo 30, comma 1, lettera i bis), il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 stipula una convenzione con il Comune diretta ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall' [articolo 12 della legge regionale 7 marzo 2003, n. 6](#) (Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica).

2. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione. I prezzi di cessione e i canoni di locazione determinati nelle convenzioni 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.

3. Nel caso di opere dirette a realizzare la propria prima abitazione, le cui caratteristiche siano non di lusso ai sensi delle leggi di settore, il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 stipula con il Comune, per le finalità di cui all'articolo 30, comma 1, lettera i bis), una convenzione per l'apposizione del vincolo di destinazione a prima abitazione dell'immobile per un periodo di almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori. In caso di inottemperanza, l'interessato decade dall'esonero di cui all'articolo 30, comma 1, lettera i bis), e il Comune è tenuto a recuperare il contributo di cui all'articolo 29 maggiorato della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso legale.

4. Le convenzioni e gli atti previsti dal presente articolo sono trascritti a norma e per gli effetti degli articoli 2643 e seguenti del codice civile, a cura del Comune e a spese dell'interessato concessionario.

5. Gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata sono esonerati dal pagamento del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

6. Gli interventi per la realizzazione di alloggi sociali, così come definiti dal [decreto legge 28 marzo 2014, n. 47](#) (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015), convertito, con modificazioni, dalla [legge 23 maggio 2014, n. 80](#), sono esonerati dal pagamento degli oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione qualora tra il titolare del titolo abilitativo e il Comune intervenga una convenzione per la determinazione del canone di locazione o del prezzo di vendita sulla base del disposto di cui al comma 2..

13/2014, che apportano modifiche all'articolo 4, comma 2, LR 19/2009¹⁰). Al fine di garantire l'equilibrio urbanistico anche a fronte del maggior carico insediativo derivante dal frazionamento e dal conseguente aumento di unità immobiliari, viene precisato che l'intervento debba essere accompagnato dal reperimento degli standard urbanistici qualora previsti dallo strumento urbanistico per lo specifico intervento o area su cui ricade.

Sempre in tale ottica è stata prevista l'**agevolazione in punto di oneri connessi al rilascio del PdC** per particolari casistiche di interventi di **ristrutturazione edilizia** (cfr. **art. 7, commi 1 e 3, LR 13/2014**, recanti modifiche puntuali all'art. 30 LR 19/2009¹¹), ovvero:

- esonero totale dal contributo per le demolizioni di edifici a destinazione residenziale, insistenti in aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica dagli strumenti di pianificazione vigenti, con successiva ricostruzione in ZTO diversa ma compatibile con la destinazione residenziale, sempre all'interno dello stesso Comune (cfr. art. 30, comma 1, lett. b bis), LR 19/2009);
- esonero totale dal contributo per tutte le modifiche di destinazione d'uso in residenziali nelle zone A, Bo e B, ivi comprese quelle conseguenti ad interventi di ristrutturazione edilizia (cfr. art. 30, comma 1, lettere b) ed h), LR 19/2009).

Infine, sulla linea del recupero del patrimonio edilizio esistente si pongono anche:

- la modifica (cfr.: **art. 9, comma 4, LR 13/2014**, che introduce il comma 3 bis all'articolo 36¹² del Codice regionale dell'edilizia) che ammette la **trasformazione di edifici esistenti in zona agricola alla data**

¹⁰ **LR 19/2009, art. 4, comma 2, lettera "c)** *restauro e risanamento conservativo: rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché l'aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento senza modifiche alla sagoma, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se espressamente previsti per la tipologia di intervento ovvero per la specifica area individuata dallo strumento urbanistico; rientrano in tale categoria gli interventi di conservazione tipologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali; resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati;*"

¹¹ **Art. 30** "(Esonero e riduzione dal contributo per il rilascio del permesso di costruire)

1. Il contributo previsto dall' articolo 29 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 professionale, ai sensi della legge di settore;

b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici residenziali, esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso;

b bis) per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione previsti dall'articolo 38, comma 4 bis;

c) per gli ampliamenti di edifici residenziali in misura complessiva non superiore al 20 per cento della superficie imponibile esistente all'atto del primo ampliamento medesimo, esclusi quelli con cambio di destinazione d'uso;

d) per gli ampliamenti di edifici finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche;

e) 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 e di specifiche convenzioni per l'uso;

f) per gli interventi da realizzare da parte della pubblica Amministrazione in attuazione di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità e conformi alla legislazione che disciplina gli interventi di emergenza della protezione civile;

g) per l'installazione di nuovi impianti di fonti rinnovabili di energia e per le opere ad essa conseguenti;

h) per le modifiche di destinazione d'uso in residenziali nelle zone omogenee A, Bo e B;

i) per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, necessari al raggiungimento dei limiti minimi previsti dalle leggi di settore.

i bis) per gli interventi di cui all'articolo 31 in base alla convenzione ivi prevista; nei casi di cui all'articolo 31, comma 3, l'esonero si applica al solo costo di costruzione.

2. Il Consiglio comunale può deliberare la riduzione fino a un massimo del 50 per cento, limitatamente agli oneri relativi alle sole opere di urbanizzazione secondaria per costruzioni residenziali nei Comuni di montagna, con popolazione residente inferiore ai 2.500 abitanti risultante dall'ultimo censimento, che abbiano registrato un saldo demografico negativo al termine del quinquennio precedente.

3. Il Consiglio comunale può deliberare la riduzione fino a un massimo del 50 per cento, limitatamente al contributo relativo al costo di costruzione per le destinazioni d'uso residenziale, servizi, alberghiera e direzionale, nel caso in cui i progetti sottoposti a titolo abilitativo edilizio, oltre a rispondere alle norme in materia di contenimento del consumo energetico, prevedano l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili che assicurino il documentato soddisfacimento del fabbisogno termico minimo previsto dalla legge di settore.

4. Il Consiglio comunale può stabilire, per gli interventi di edilizia sostenibile e risparmio energetico, una riduzione del contributo di costruzione, ove dovuto, in misura non inferiore al 5 per cento dell'importo.

4 bis. L'Amministrazione comunale può deliberare la riduzione del contributo previsto dall'articolo 29 fino a un massimo del 100 per cento per le opere di realizzazione di impianti sportivi, eseguiti anche da privati, in attuazione di specifiche convenzioni con gli enti pubblici competenti che disciplinino l'uso pubblico degli stessi in funzione dell'interesse pubblico prevalente."

del 24 luglio 2014, anche in deroga al requisito della connessione funzionale ordinariamente previsto per le zone agricole, **ricomprendendovi la possibilità di aumento del numero di unità immobiliari esistenti** (purché nel rispetto dei parametri di zona);

- l'introduzione del **comma 2-bis¹³ all'articolo 35 della LR 19/2009** (cfr.: art. 9 LR 13/2014), il quale consente **(in conformità alle previsioni di PRGC) di intervenire sul patrimonio edilizio esistente, ancorché ubicato in ZTO impropria, mediante interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo al fine dell'aumento delle unità immobiliari esistenti.**

La *ratio* comune a tali disposizioni è quella di **favorire il recupero del patrimonio esistente** valorizzando - anche per utilizzi e destinazioni diverse - quanto già edificato in modo da contenere il consumo di nuovo territorio a fini edificatori.

7) ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

Come noto, l'elenco di interventi assoggettati al regime dell'attività edilizia libera, contenuto nell'articolo 16 del Codice regionale dell'edilizia, è stato interessato da un intervento legislativo di modifica in sede di approvazione della LR 13/2014, con il quale è stata prevista l'attuabilità in edilizia libera degli interventi su edifici esistenti volti alla realizzazione di cornicioni o sporti di linea, canne fumarie e torrette da camino, in passato subordinati prima a DIA e poi a SCIA (cfr. lett. u bis) come introdotta nel comma 1 dell'art. 16 LR 19/2009): la variazione trova giustificazione e sostegno nell'intendimento del legislatore regionale di limitare o semplificare gli adempimenti procedurali connessi all'importanza dal punto di vista urbanistico-edilizio.

8) OPERE MANUTENTIVE IN AMBITI INDUSTRIALI

Con riferimento alla specifica questione degli interventi manutentivi realizzabili in attività edilizia libera ai sensi degli articoli 4, comma 2, lettera d), e 16 della LR 19/2009, si desidera fornire di seguito precisazioni e inquadramenti puntuali – ai fini esclusivamente urbanistico-edilizi – per le singole opere prospettabili in ambiti industriali, attesa l'ovvia considerazione secondo cui le opere manutentive attuate all'interno di tali zone non possono non avere ampiezza e caratteristiche decisamente diverse rispetto alla medesima tipologia di intervento edilizio, qualora attuata su edifici ad es. residenziali/commerciali.

Ferme restando le prescrizioni (e relativi atti autorizzativi/assensi/nulla osta comunque denominati) derivate dalle disposizioni afferenti ai diversi settori incidenti sulla disciplina urbanistico-edilizia elencati all'articolo 1, comma 2, LR 19/2009 (tra cui si ricordano, a mero titolo di esempio, quelle in materia di tutela ambientale e del paesaggio e le norme in materia di sicurezza, ad es. cantieri e impianti, e di prevenzione antincendio, nonché le norme in materia di sicurezza statica ed antisismica), sulla scorta di quanto già evidenziato dal Ministero dei lavori pubblici con la circolare 1918/1977 in punto di opere da edificare nell'ambito degli stabilimenti industriali, si evidenzia che la richiamata circolare ha da tempo chiarito che è dato parlare di opere rientranti nella complessiva tipologia della manutenzione priva di rilevanza strutturale (e quindi ad oggi assoggettabili al regime edificatorio dell'attività edilizia libera) in relazione agli "interventi intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento

¹² **LR 19/2009, art. 36, comma 3 bis.** "Gli strumenti urbanistici possono ammettere la trasformazione di edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della legge regionale 18 luglio 2014, n. 13 (Misure di semplificazione dell'ordinamento regionale in materia urbanistico-edilizia, lavori pubblici, edilizia scolastica e residenziale pubblica, mobilità, telecomunicazioni e interventi contributivi), in deroga al requisito di connessione funzionale di cui al comma 1, che comportino anche l'aumento delle unità immobiliari esistenti nel rispetto dei parametri di zona."

¹³ **LR 19/2009, art. 36, comma 2 bis** "Ferme restando le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello ubicato in zona territoriale omogenea impropria, può comunque essere interessato da interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo diretti all'aumento delle unità immobiliari esistenti."

tecnologico, sempreché tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto”.

Analogamente si esprime il Codice regionale dell'edilizia nel definire gli interventi di:

- manutenzione ordinaria, (cfr. art. 4, comma 2, lettera a)) quale somma di eterogenei interventi tra cui quelli di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture/infissi/serramenti/parti non strutturali degli edifici/U.I./aree di pertinenza, opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti, nonché attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale delle sue parti, in aggiunta a tutti gli altri interventi sul patrimonio edilizio e sulle aree di pertinenza espressamente definiti di manutenzione ordinaria dalle leggi di settore;
- manutenzione straordinaria (cfr. art. 4, comma 2, lettera b)), quali insieme di opere volte, tra l'altro, alla realizzazione di servizi igienico-sanitari ed impianti tecnologici (sempre che non alterino i volumi utili delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso né aumento del numero delle unità immobiliari esistenti);
- attività edilizia libera (cfr. art. 4, comma 2, lettera d)), quale “insieme di opere di tipo manutentivo o di nuova realizzazione espressamente individuate dalla legge e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e che come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione”.

Al fine di agevolare l'inquadramento dal punto di vista edilizio delle opere in questione, si coglie l'occasione per indicare di seguito a titolo esemplificativo alcuni interventi che, per loro natura ed entità, possono confluire nella categoria delle opere manutentive/nuove realizzazioni di modesta entità realizzabili in edilizia libera qualora riguardino immobili destinati ad attività industriali e ad artigianato di produzione, atteso che risultano pacificamente compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti (sempre che tali interventi non interessino le parti strutturali degli edifici dello stabilimento, non ne mutino le caratteristiche e non comportino aumento della superficie coperta). In particolare, rientrano nella definizione di manutenzione ~~ordinaria~~ le seguenti opere :

- 1) quelle necessarie a realizzare, integrare, mantenere in efficienza o adeguare (rispetto alle ordinarie esigenze di servizio/norme di sicurezza) gli impianti tecnologici ed i relativi volumi tecnici, purché garantiscano un rapporto di strumentalità rispetto all'immobile già esistente;
- 2) realizzazione di volumi tecnici non idonei alla presenza di manodopera, realizzati con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali, ad esempio, cabine per trasformatori/interruttori elettrici/valvole di intercettazione fluidi/stazioni di trasmissione dati e comandi, ecc. . . , purché al servizio dello stabilimento e nel rispetto della sagoma preesistente e dei parametri - in termini di altezze o distanze - prescritti dagli strumenti urbanistici comunali (derivandone che, in caso di alterazione della sagoma preesistente, l'intervento risulta assoggettabile a SCIA);
- 3) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature e canalizzazioni fognanti aperte (con relative vasche di trattamento e decantazione), realizzati all'interno dello stabilimento, nonché trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi;

- 4) manutenzione o spostamento per esigenze tecniche di serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 5) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti, passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi, nonché soppalchi realizzati con struttura portante in ferro e piano in grigliato aperto aventi funzioni di supporto per tubazioni ed apparecchiature contenuti all'interno o all'esterno di edifici;
- 6) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti, nonché attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, redler, coclee, scivoli, elevatori in genere, ecc.;
- 7) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- 8) tettoie di protezione dei mezzi meccanici, entro i limiti di cui all'articolo 16, c. 1, lett. j), LR 19/2009;
- 9) realizzazione di canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;
- 10) deposito di container o simili, nei limiti di cui alla lettera k) dell'art. 16 LR 19/2009 (5% della superficie utile dell'edificio o U.I. esistenti ad uso diverso dalla residenza).

9) OPERE PUBBLICHE STATALI, PROVINCIALI E REGIONALI

Con la **LR 13/2014 (articolo 3, commi 1 e 2, e articolo 10, comma 3)** sono state altresì apportate modifiche alla disciplina che regola il profilo urbanistico-edilizio delle **opere pubbliche statali, regionali, provinciali, incidendo sugli articoli 10 e 43** del Codice regionale dell'edilizia e statuendo che:

- l'approvazione all'unanimità dei progetti di opere pubbliche statali, regionali e provinciali (nonché quelle dei loro formali concessionari) operata dalla conferenza di servizi produce direttamente anche gli effetti di variante allo strumento urbanistico, ove necessario;

- l'A.R. possa autorizzare, a titolo precario, interventi pubblici anche difformi dagli strumenti urbanistici approvati o adottati, purché destinati al soddisfacimento di documentate esigenze di carattere improrogabile e transitorio (disposizione redatta in armonia con il contenuto letterale dell'art. 20, dedicato alle opere precarie private). Tali autorizzazioni, rilasciate dalla Regione dopo consulto col Comune interessato, non sostituiscono i titoli edilizi ordinari e le altre autorizzazioni.

Allo scadere del periodo assegnato, le opere precariamente autorizzate vanno rimosse a cura dell'ente realizzatore. Qualora l'opera non venga rimossa e lo stato dei luoghi non sia ripristinato alla scadenza prevista, si procede ai sensi dell'articolo 43 LR 19/2009, e quindi:

- a. se conformi agli strumenti urbanistici le opere pubbliche di Stato, Regione e Province o loro formali concessionari possono ottenere l'accertamento di conformità in sanatoria o possono procedere con la comunicazione in sanatoria, a seconda dei casi, provvedendo al pagamento dell'oblazione di 500 euro (per nuove opere principali) o 250 euro (per opere accessorie e varianti a progetti già autorizzati);
- b. se non conformi agli strumenti urbanistici, a seconda dell'interveniente:
 - le opere pubbliche dello Stato o quelle di interesse statale realizzate da enti istituzionalmente competenti, già autorizzate in precario, sono soggette alle sanzioni previste dall'articolo 28 DPR 380/2001 (ovvero demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, secondo le procedure di cui al TU edilizia nazionale);

- le opere pubbliche realizzate da Regione, Province e loro formali concessionari sono soggette alle sanzioni previste dal Capo VI "Vigilanza e sanzioni" della LR 19/2009 (ovvero demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi degli artt. 42 sgg.);
- nel caso di opere realizzate da Amministrazioni statali *sine titulo* o con difformità/variazioni essenziali rispetto al progetto autorizzato, la procedura sanzionatoria non possa che essere avviata sulla base di apposita segnalazione dell'organo comunale competente a vigilare sull'attività urbanistico-edilizia ai sensi dell'articolo 42 LR 19/2009, escludendosi pertanto l'eventualità di un avvio del procedimento d'ufficio, ad opera della competente struttura regionale.

10) COSTRUZIONI IN ZONA SISMICA, TUTELA FISICA DEL TERRITORIO E OPERE STRUTTURALI

Si segnala che con l'art. 14¹⁴ della LR 13/2014 sono state apportate incisive modifiche alla legge di settore LR 16/2009, rese pienamente operative mediante ulteriori interventi operati in sede di modifiche regolamentari (cfr. DPRReg. 22/10/2014, n. 202¹⁵).

In particolare, l'articolo 4 del sopra citato Regolamento di modifica all'originario Regolamento di settore (emanato con DPRReg. 176/2011) individua e disciplina le "**OPERE MINORI**" (cfr. nuovo art. 4 bis del DPRReg. 176/2011) e le "**VARIAZIONI STRUTTURALI IN CORSO D'OPERA**" (cfr. nuovo art. 4 ter del DPRReg. 176/2011).

Gli interventi qualificati come **opere minori** sono assoggettati – ai fini dell'adempimento della denuncia/deposito, nonché ai fini autorizzativi – al **procedimento semplificato** di seguito riportato:

- **preliminare valutazione**, da parte di un **tecnico abilitato**, delle **implicazioni sulla sicurezza derivanti dalle caratteristiche idrologiche, geologiche e ambientali del sito** (attesa l'intrinseca irrilevanza statica);
- a seguito di tale giudizio tecnico, **asseverazione del professionista della non rilevanza ai fini della pubblica incolumità**.

In sostanza, per assolvere all'onere della denuncia/deposito prima dell'inizio dei lavori ai sensi del DPR 380/2001, Parte II, Capo IV, viene introdotta una **procedura semplificata basata sulla presentazione dell'asseverazione**; ulteriore semplificazione della procedura autorizzativa deriva dalla **mera verifica della completezza della documentazione**, nonché **dall'esclusione dell'obbligo di produrre la Relazione a strutture ultimate e il Collaudo per tale categoria di opere**.

Si rammenta che in ogni caso non possono essere classificati "opere minori" interventi correlati ad edifici e opere "strategici" e "rilevanti" (ai sensi degli artt. 2 e 3 del Regolamento citato).

Sono state inoltre definite e disciplinate le **VARIANTI SOSTANZIALI** e quelle **NON SOSTANZIALI**, demandando al **progettista strutturale** la **valutazione e conseguente dichiarazione** circa la sussistenza delle condizioni tecniche per qualificare le modifiche al progetto originariamente depositato quali sostanziali o meno (sulla base di un modello predisposto e disponibile sul sito istituzionale della

¹⁴ Nello specifico, è stata **inserita all'articolo 3, comma 3, LR 16/2009** la nuova lettera c ter) mediante la quale è stata demandata ad apposito regolamento regionale, previo parere della competente Commissione consiliare, la definizione delle "variazioni strutturali, nonché gli interventi diversi da quelli di cui agli articoli 3, comma 3, lettera c) e 6, comma 2, soggetti a misure di vigilanza sulle opere strutturali e sulle costruzioni in zone sismiche."

¹⁵ Recante il "**Regolamento** recante modifiche al decreto del Presidente della Regione 27 luglio 2011, n. 0176/Pres. (Definizione delle tipologie di opere e di edifici di interesse strategico e di quelli che possono assumere rilevanza per le conseguenze di un eventuale collasso, nonché degli interventi di nuova costruzione, degli interventi su costruzioni esistenti e degli interventi di variante in corso d'opera che assolvono una funzione di limitata importanza statica ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettere a) e c) della LR 16/2009).

Regione). Viene richiesto altresì che tale dichiarazione - correlata da una relazione tecnica esplicativa e da opportuni elaborati grafici - venga condivisa e sottoscritta dal direttore dei lavori (nonché, qualora nominato, dal collaudatore statico in corso d'opera).

Sulla base di tale valutazione:

- le **varianti sostanziali** seguono le **ordinarie procedure** di denuncia/deposito e di autorizzazione adottate per il progetto originario;
- **quelle non sostanziali** sono assoggettate ad un **iter semplificato**, il quale prevede che la documentazione progettuale (dichiarazione, relazione tecnica ed elaborati grafici) debba essere predisposta e presente in cantiere prima dell'inizio dei lavori oggetto delle varianti, mentre solo successivamente la stessa va depositata presso le Strutture regionali competenti in materia (operanti presso il Servizio edilizia), all'atto della consegna della Relazione a strutture ultimate.

Le varianti non sostanziali rimangono assoggettate al procedimento semplificato di rendicontazione/deposito in sede di consegna della Relazione a strutture ultimate anche qualora relative a edifici o opere "strategici" o "rilevanti".

Infine, attraverso un'ulteriore modifica regolamentare si è reso possibile - in relazione agli interventi di natura privatistica ai sensi dell'art. 5, comma 5 LR 16/2009 - consentire di **adempiere all'onere del preavviso/deposito da parte del committente anche qualora il costruttore non sia ancora individuato**, al fine di semplificare e velocizzare gli incombenti procedurali. In tal caso, la restituzione di una sola copia della pratica non sortisce i pieni effetti dell'autorizzazione all'inizio dei lavori, che si intende invece rilasciata esclusivamente all'atto della restituzione della seconda copia della stessa (debitamente convalidata, mediante apposita timbratura ad opera delle Strutture regionali competenti in materia) contestualmente alla comunicazione del Costruttore.

Corre l'obbligo di rammentare che **l'inosservanza delle procedure sopra descritte rimane assoggettata alla disciplina di cui al DPR 380/2001, con particolare riferimento da un lato agli articoli 95 e seguenti in punto di repressione delle violazioni relative a costruzioni in zona sismica** (cfr.: Parte II, Capo IV, Sezione III, artt. 95 e sgg.), **dall'altro all'applicazione delle norme penali** di cui alla Parte II, Capo II, Sezione III, **artt. 71 e seguenti**, per quanto concerne la **violazione degli adempimenti necessari in ambito di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica**.

11) MODIFICHE AL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE LR 19/2009 IN ITINERE, NUOVA MODULISTICA REGIONALE UNIFICATA E REVISIONE DELLE TABELLE PARAMETRICHE REGIONALI

Si segnala infine che **con decreto della Presidente della Regione 13 maggio 2015, n. 097/Pres.**, è stato **emanato il Regolamento** recante modifiche al Regolamento emanato con decreto del Presidente della Regione 20 gennaio 2012, n. 018 (Regolamento di attuazione della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 "Codice regionale dell'edilizia"): le modifiche apportate al testo originariamente emanato con DPREg. 018/2012 sono state pubblicate sul BUR n. 21 dd. 27/5/2015 e sono entrate in vigore il giorno successivo alla stessa. Tali modifiche comprendono **i necessari aggiornamenti ed adeguamenti** del testo regolamentare rispetto alla mutata disciplina edilizia (per effetto degli interventi legislativi sopra ricordati), nonché la **revisione – in diminuzione - dei valori contenuti delle tabelle parametriche regionali**, funzionale sia al loro recepimento da parte degli Enti locali che ancora non le hanno adottate

sia a diminuire la pressione contributiva connessa alla realizzazione delle opere edilizie nel territorio regionale.

Al fine di **agevolare la lettura delle disposizioni regolamentari vigenti** (come risultanti a seguito delle modifiche intervenute ad opera del Regolamento di cui sopra), si **allega alla presente il testo del Regolamento coordinato** con le novità introdotte.

Per quanto concerne la **revisione della modulistica edilizia regionale e l'adeguamento della stessa alla nuova modulistica** adottata in sede di **Conferenza permanente Stato Regioni**, si evidenzia che **in data 18 marzo u.s., con decreto n. 949 del Direttore** della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, università, dott.ssa Magda Uliana, è stata **adottata la nuova modulistica regionale in materia edilizia, uniformata e standardizzata rispetto a quella già adotta in seno alla "Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano"**.

La nuova modulistica **è entrata in vigore il 2 aprile u.s.**, giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 13 dd. 1/4/2015, e consta complessivamente di **sette moduli, ovvero:**

- richiesta di permesso di costruire
- segnalazione certificata di inizio attività – SCIA
- denuncia di inizio attività "DIA" alternativa al permesso di costruire
- relazione tecnica di asseverazione
- comunicazione inizio lavori
- comunicazione inizio lavori anche asseverata per interventi di edilizia libera (cd. "CIL" e "CILA")
- richiesta di agibilità

A far data dalla sua entrata in vigore la nuova modulistica unificata regionale in materia edilizia sostituisce quella già allegata (sub "Allegato B") al Regolamento di attuazione della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia), emanato con decreto del Presidente della Regione n. 018/2012. Di tale adozione, ma più nello specifico della nuova modulistica edilizia regionale, verrà data **ampia visibilità anche sul sito istituzionale della Regione** (www.regione.fvg.it).

Al fine di **agevolare sia l'utenza privata che le Pubbliche Amministrazioni** competenti in materia, la **modulistica verrà resa disponibile in formato immediatamente editabile** sul portale istituzionale regionale in modo da favorire la più agevole compilazione del modulo e l'ottimale gestione dei dati in esso richiesti, evitando inutili ripetizioni in fase di composizione dei campi e ampliando i vantaggi della redazione mediante strumentazione informatica. Inoltre, **a vantaggio degli Enti locali**, la nuova modulistica è già stata resa disponibile - anche in formato *word* - sul portale "Osservatorio abusi edilizi" (cfr. news n. 29 avente ad oggetto "L.R. 19/2009, art. 2, e relativo Regolamento di attuazione, art. 3. Adozione della modulistica unificata regionale in materia edilizia. Trasmissione decreto 949-PT e invio file formato .doc e .pdf").

Si informa che l'Ufficio sta parallelamente predisponendo - in collaborazione con il Gruppo tecnico regionale che opera in ambito SUAP per l'unificazione e standardizzazione della modulistica regionale nelle materie afferenti alle attività produttive - la modulistica edilizia anche in formato "documento di testo ODT" (*ndr.* OpenOffice è la *suite* per la produttività *open source* alternativa a

Microsoft Office) in modo da garantire il più ampio e libero accesso (nonché quello meno oneroso) agli operatori per la compilazione dei modelli necessari in fase di presentazione dell'istanza volta all'ottenimento del titolo richiesto (non essendo richiesta con tale sistema la previa acquisizione di licenze a titolo oneroso).

Si evidenzia che la trasposizione interesserà esclusivamente il punto di vista informativo, mantenendosi per lo più inalterati i contenuti di cui alla modulistica adottata con decreto 949/2015, salvo eventuali precisazioni, integrazioni o correzioni di errori materiali ritenute necessarie dall'Ufficio anche sulla base di segnalazioni degli operatori del settore nel frattempo pervenute: in ogni caso, tali eventuali modifiche/integrazioni/soppressioni, funzionali all'ottimale operatività del sistema, verranno opportunamente e tempestivamente segnalate non appena adottate.

Al fine di garantire la miglior fruibilità del sistema, agevolando il pubblico e la conseguente attività istruttoria degli Uffici a ciò preposti, l'Ufficio sta valutando di adottare gli elaborati che usciranno dai tavoli tecnici di cui sopra anche nel settore edilizio, unificando la modulistica prevista a fini residenziali e produttivi: in ogni caso, giova ribadirlo, fermo restando l'impianto ed i contenuti da ultimo approvati con l'adozione della nuova modulistica regionale, che verranno semplicemente trasposti in un nuovo formato, con necessaria nuova configurazione e *layout*.

Nell'invitare i soggetti in indirizzo a dare la più ampia diffusione alla notizia tra gli operatori del settore ed a favorire l'utilizzo della nuova modulistica regionale, si conferma la disponibilità degli Uffici (nelle persone del Direttore del Servizio pianificazione territoriale arch. Maurizio Gobbato e del referente giuridico-legislativo in materia urbanistico-edilizia dott. Matteo Rustia, i cui recapiti sono precisati in calce alla presente) ad offrire i chiarimenti e le precisazioni che si rendessero necessari, garantendo l'adeguato affiancamento tecnico ove ritenuto opportuno.

Si coglie infine l'occasione per informare gli Enti, le Strutture ed i diversi soggetti in indirizzo che a far data dal 10 marzo 2015 la scrivente Direzione centrale ha individuato nella persona del **dott. Matteo Rustia**, già dipendente della Direzione presso il Servizio Pianificazione territoriale, il **referente giuridico-legislativo in materia urbanistico edilizia**, conferendo al medesimo l'incarico di posizione organizzativa per la "**Trattazione coordinata degli affari legislativi e giuridici in materia urbanistico-edilizia**".

La struttura, nella nuova articolazione, **assicura la più completa disponibilità** a favore degli operatori del settore per garantire **costante supporto interpretativo** in materia ed **agevolare** - per quanto di competenza - le **attività** sottese.

L'Ufficio si propone altresì di rivestire il ruolo di **punto di incontro funzionale alla condivisione di scelte ed indirizzi** - scaturenti dalle diverse esigenze degli attori in ambito pianificatorio ed edilizio - **idonei a sostenere e incrementare l'operatività del settore**, anche promuovendo **interventi regolamentativi** ispirati a logiche di semplificazione o razionalizzazione del quadro giuridico di riferimento.

A margine si segnala che l'A.R., nell'individuare criteri interpretativi utili alla risoluzione di problematiche che interessano sia gli Enti locali che i professionisti e gli ulteriori attori che complessivamente formano il sistema che agisce sul territorio, ha operato tenendo conto di un positivo previo confronto con i diversi soggetti coinvolti, cui la presente viene indirizzata, nell'ambito di un dialogo interistituzionale costruttivo e sinergico. Nell'ottica di un'ampia condivisione dei temi e delle soluzioni proposte, finalizzata ad evitare incertezze nei comportamenti e nelle interpretazioni giuridiche che possono rilevare anche sotto il profilo dell'illiceità penale oltre che dell'illegittimità amministrativa, si evidenzia il coinvolgimento anche degli Uffici della Magistratura in sede di valutazione preventiva.

La presente circolare costituisce il primo tassello di un proficuo scambio di idee e contenuti, destinato a proseguire anche in altre occasioni e per eterogenee finalità e livelli di lavoro (ad es. redazione di provvedimenti legislativi o regolamentari), sul convincimento dell'imprescindibilità della fase partecipativa nell'ambito della predisposizione di strumenti regolamentativi.

Si informa che al presente documento di sintesi verrà data ampia evidenza mediante pubblicazione sul portale istituzionale regionale, a vantaggio di tutti gli interessati.

Nel rimanere a disposizione di tutte le strutture e dei vari soggetti interessati, si coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Il Direttore centrale
Dott.ssa Magda Uliana
firmato digitalmente

Direttore del Servizio pianificazione territoriale: arch. Maurizio Gobbato telefono: 040 3774120

e-mail: maurizio.gobbato@regione.fvg.it

Incaricato di posizione organizzativa "Trattazione coordinata degli affari legislativi e giuridici in materia urbanistico-edilizia":

dott. Matteo Rustia telefono: 040 3774522

e-mail: matteo.rustia@regione.fvg.it