
“Procedura in materia edilizia e sanatoria degli abusi nella Regione FVG”

**Ordine Avvocati di Udine
Ordine Avvocati di Tolmezzo**

Udine, 29 giugno 2010

Relatore: avv. Fabrizio Luches

INQUADRAMENTO DELLA DISCIPLINA REGIONALE

Le principali divergenze tra la legge regionale 11 novembre 2009 n. 19 e il TUE (DPR 380/2001, in vigore in Regione FVG dal 27.8.2007 al 18.12.2009, ai sensi dell'art. 37 LR 5/2007) sono inquadrabili in tre categorie:

-SISTEMATICHE (es. definizioni dei parametri edilizi, qualificazione degli interventi edilizi, regime di assoggettamento a titolo con spostamento dalla DIA ad attività libera);

-PROCEDURALI (es. silenzio assenso, decorrenza inottemperanza all'ordine di demolizione; attestazione chiusura istruttoria DIA; sanatoria degli interventi in DIA a conformità vigente e possibilità di riduzione a conformità degli interventi eseguiti in attività edilizia libera);

-NUOVI ISTITUTI REGIONALI (es. interventi misti di ristrutturazione con ampliamento, deroghe ai PRGC, misure straordinarie per il patrimonio esistente, sanzioni ripristinatorie per tutti gli interventi in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia vigente);

GLI ASPETTI SISTEMATICI

IL RINVIO ALLE NORME SOVRAORDINATE E DI SETTORE (art. 1)

➔ ***restano ferme le disposizioni in materia di:***

-tutela dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004);

-tutela ambientale (D.Lgs. 152/2006, DPR 357/1997);

-le altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica (DPR 380/2001 – LR 16/2009), antincendio (DM adottati ex art. 15 D.Lgs. 139/2006), sicurezza stradale (D.Lgs. 285/1992, DPR 495/1992), sicurezza cantieri (D.Lgs. 81/2008) e impianti (DM 37/2008), nonché le norme in materia igienico-sanitaria (RD 1265/1934, LR 44/1985) in materia di barriere architettoniche (DM 236/1989, DPR 503/1996), di accatastamento (L 679/1969, DPR 139/1998) e di intavolazione (RD 429/1929).

IL RINVIO PUNTUALE ALLE LEGGI STATALI (art. 66)

in caso di:

- ➔ violazioni penali trova applicazione l'articolo 44 del DPR 380/2001;
- ➔ lottizzazione abusiva si applicano le disposizioni previste dall'art. 30 DPR 380/2001;
- ➔ trasferimento o costituzione di diritti reali immobiliari trovano applicazione le disposizioni previste dall'articolo 30, commi 2, 4 bis, 5, 9 e 10 DPR 380/2001.

IL RINVIO GENERALE ALLE LEGGI REGIONALI (art. 65)

- ➔ tutti i riferimenti alla LR 5/2007 e D.P.Reg. 296/07 si intendono riferiti alla LR 19/2009 per quanto compatibili;
- ➔ per quanto non disciplinato dal capo VI in materia di sanzioni amministrative, si applica la legge regionale 17 gennaio 1984, n. 1 (Norme per l'applicazione delle sanzioni amministrative regionali);

DEFINIZIONI DEI PRINCIPALI PARAMETRI EDILIZI

(arti. 3: superficie utile, accessoria, coperta; volume utile, tecnico; altezza dell'edificio, altezza utile dell'unità immobiliare, ecc.)



DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

(art. 5)



ex art. 61, commi 1 e 2

***prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi
e degli strumenti urbanistici comunali:***

- ➡ all'atto dell'approvazione della variante generale al PRGC
- ➡ all'atto dell'approvazione della deliberazione del CC ex art. 29
- ➡ decorsi tre anni in caso di inerzia del Comune (al 18.12.2012)

DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

(integralmente disciplinate nell'articolo 4)

-MANUTENZIONE ORDINARIA comprende tutti gli interventi sulle parti non strutturali degli edifici ed aree di pertinenza e tutte le attività destinate al controllo delle loro condizioni e al mantenimento dell'integrità e dell'efficienza funzionale che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che implicino incremento degli standard urbanistici.

La nozione di manutenzione ordinaria è di per sé incompatibile con la realizzazione di nuovi e consistenti manufatti, quand'anche vengano destinati ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, fermo restando che si tratta comunque di attività edilizie in senso proprio, ossia di attività di trasformazione del territorio mediante un'attività antropica tesa alla formazione di un "opus" espressione di "ius utendi" più che di "ius aedificandi".

Esegesi giurisprudenziale:

L'elemento ontologico qualificante dell'attività di manutenzione ordinaria fa sì che gli elementi da rinnovare, integrare e mantenere in efficienza possono anche risultare diversi da quelli oggetto di intervento, con il limite che il nuovo elemento non risulti nè tipologicamente nè funzionalmente diverso dal precedente, non potendosi dare origine ad un "quid novi".

(C.d.S., sez. IV, 30 giugno 2005, n. 3555)

-MANUTENZIONE STRAORDINARIA assume natura di intervento generale per il rinnovo e la sostituzione di elementi strutturali degli edifici, nonché per la realizzazione di servizi igienico-sanitari ed impianti tecnologici nel rispetto dei volumi, delle destinazioni d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono caratterizzati da un duplice limite, uno di ordine funzionale, costituito dalla necessità che i lavori siano diretti alla mera sostituzione o al puro rinnovo di parti dell'edificio, e l'altro di ordine strutturale, consistente nella proibizione di alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o di mutare la loro destinazione (C.d.S., sez. IV, 22 marzo 2007, n. 1388).

La distinzione con la disciplina statale si è ridotta con la sostituzione dell'art. 6 DPR 380/2001 in forza dell'art. 5 DL 40/2010 (conv. L. 73/2010): ora gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.3, c.1, lett.b) TUE, sono soggetti a comunicazione (e non più a DIA), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA accorpa tutti gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dai precedenti

➔ **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA OPPURE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE “FEDELE”** (con la stessa volumetria, sagoma e sedime) **soggetta a DIA** (art. 17, lett. c)

➔ **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA soggetta a PC** (art. 19, lett. c) **se comporta:**

-aumento di unità immobiliari;

-modifiche del volume, della sagoma e del sedime;

-ovvero, limitatamente agli immobili compresi nelle zone A e B0 o singoli edifici a esse equiparati, mutamenti della destinazione d’uso.

LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE PREVISTA DALLA DISCIPLINA REGIONALE AMMETTE:

- **diversa collocazione dell'area di sedime dell'edificio**, oltre nei casi di adeguamento alla normativa antisismica ed igienico-sanitaria, **anche per esigenze di arretramento del profilo di facciata nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici**;
- **sostituzione di edifici incongrui o di ricostruzione filologica di edifici demoliti** purchè degli stessi siano rimaste evidenti tracce della loro esistenza;
- **interventi misti con ampliamento**. In tali casi, le prescrizioni previste per le nuove costruzioni dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati si applicano esclusivamente alle parti dell'immobile oggetto di effettivo incremento dimensionale relativamente al sedime, alla sagoma, al volume e all'altezza;

Esegesi giurisprudenziale:

Le opere edilizie, che hanno comportato la sopraelevazione di un nuovo piano, non possono considerarsi di ristrutturazione conservativa atteso che, comportando una modifica radicale delle caratteristiche tipologiche del preesistente edificio, vanno necessariamente annoverate nell'ambito della tipologia delle nuove costruzioni, per la cui realizzazione è necessario il previo rilascio del permesso di costruire (C.d.S., sez. IV, 20 luglio 2009, n. 4566).

Fra gli interventi edilizi soggetti a previo rilascio del permesso di costruire l'art. 10 comma 1, lett. c), DPR 380/01 ricomprende gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che determinino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso (C.d.S., sez. V, 29 gennaio 2009, n. 498).

-NUOVA COSTRUZIONE, conserva le fattispecie statuali per questioni di rilevanza penale e prevede disposizioni autonome coerenti con le nuove previsioni del Codice, con particolare riferimento alle strutture temporanee ovvero agli “ampliamenti” o opere pertinenziali ammessi in regime di attività edilizia libera.

Nel mancato rispetto delle puntuali caratteristiche preesistenti, ossia quando non vi sia piena «fedeltà» per tali aspetti dell'intervento progettato (appunto anche di demolizione e ricostruzione) al vecchio fabbricato, non può parlarsi di «ristrutturazione», bensì il medesimo intervento deve essere qualificato come di «nuova costruzione» e, in quanto tale, resta assoggettato alle limitazioni imposte dalle norme urbanistiche dettate in proposito. È noto, infatti, che i volumi tecnici sono quelli destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno; pertanto non sono tali - quindi sono computabili ai fini della volumetria consentita - le soffitte, gli stenditori chiusi e quelli «di sgombero», nonché il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente in realtà, come nella specie, una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda (C.d.S., sez. V, 04 marzo 2008, n. 918).

-ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA, l'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, viene precisata e ampliata con fattispecie che in precedenza erano soggette a DIA [*es. sostituzione infissi, recinzioni, limitati ampliamenti volumetrici, pertinenze, ecc.*].

➔ gli interventi realizzabili in attività edilizia libera, **non possono essere vietati dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali**, fatta eccezione per le zone A e B0 o singoli edifici a esse equiparate per motivi paesaggistici o storico-culturali;

➔ **nei casi individuati dalla legge** (art. 16, c.5: mutamento della destinazione d'uso, opere di scavo lungo la viabilità esistente, realizzazione di tettoie e pertinenze volumetriche e volumi tecnici, **l'inizio dei lavori è comunicato al Comune**, che non può richiedere l'allegazione di altri documenti se non richiesti espressamente dalla legge [*in materia edilizia o altra legge di settore*]).

LE NOVITÀ PROCEDURALI CON RIFERIMENTO AGLI INTERVENTI SOGGETTI A TITOLO

NORME GENERALI APPLICABILI SIA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CHE ALLA DIA (art. 21):

 **individuazione espressa in legge dei soggetti aventi titolo:**

- il proprietario o titolare di diritti di superficie, usufrutto, uso e abitazione e di altri diritti reali;
- l'affittuario di fondo rustico;
- il concessionario di beni demaniali;
- il titolare di diritti edificatori riconosciuti in un contratto o in altro atto giuridico riconosciuto dalla legge (es. questione del promissario acquirente);
- il destinatario di ordini dell'autorità giudiziaria o amministrativa aventi a oggetto l'intervento.

➡ **trasferibilità soggettiva e irrevocabilità;**

➡ **sono realizzabili in deroga** alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e dei regolamenti edilizi **solo nei casi espressamente previsti dalla legge** [es. artt. 35, 39 e Capo VII];

➡ possibilità di comunicare con atto successivo l'effettivo inizio dei lavori **ai fini delle verifiche previste dalle leggi aventi incidenza sull'attività edilizia**, in particolare in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro [es. per il deposito DURC ex D.Lgs. 81/2008 se non effettuato all'atto della domanda];

➡ **comprendono anche le opere temporanee necessarie alla cantierizzazione dell'intervento** [istituto esteso anche agli interventi eseguibili in attività edilizia libera ex art. 16, c.1, lett. f)];

-applicazione del regime edificatorio più rigoroso tra quelli previsti per le singole componenti o categorie di intervento considerate anche le destinazioni d'uso (art. 13, istituto ripreso dalla LR 52/1991).

-possibilità di rilascio del certificato di agibilità degli edifici e delle unità immobiliari anche solo per loro parti (art. 27);

LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

La DIA resta la fattispecie residuale (art. 17), cioè prevede tutti gli interventi non soggetti a permesso di costruire (art. 19) o realizzabili in attività edilizia libera (art. 16).

È ammessa anche in variante a PC o a precedente DIA, in tali casi non è però consentito:

- incidere sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
- modificare la destinazione d'uso e la categoria d'intervento edilizio;
- alterare la sagoma dell'edificio;
- pregiudicare alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica;
- violare le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

e costituiscono parte integrante del procedimento relativo al PC o DIA dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori [non costituiscono un nuovo titolo e non è necessario attendere 30 gg. per l'esecuzione].

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

- **il termine di ultimazione dei lavori** (3 anni) è **prorogato** previa presentazione di istanza motivata anteriormente alla scadenza *[secondo il DPR 380/2001 invece può essere prorogato solo per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso]*.

- **casi di decadenza di diritto** (senza obbligo del Comune di adottare un provvedimento espresso dichiarativo della decadenza):

➡ decorso il termine per l'ultimazione dei lavori senza presentazione al Comune dell'istanza di proroga;

➡ omesso ritiro decorso un anno dalla pubblicazione nell'albo comunale dell'avviso di avvenuto rilascio;

➡ entrata in vigore di contrastanti previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dall'efficacia delle previsioni contrastanti.

-tutta la procedura di rilascio è disciplinata dall'art. 24 LR 19/2009

LA PRINCIPALE NOVITÀ PROCEDURALE DELLA DISCIPLINA REGIONALE IN MATERIA DI PC:

IL SILENZIO ASSENSO SULLA DOMANDA (art. 25)

PRESUPPOSTI PER LA COMUNICAZIONE:

- aree edificabili direttamente o aree dotate di strumento urbanistico attuativo approvato anteriormente alla data di presentazione della domanda di permesso di costruire;
- decorrenza dei termini previsti dall'articolo 24 (salvo interruzioni e sospensioni: 75 gg. ovvero 120 gg. nei Comuni con più di 15.000 ab.);
- comunicazione al Comune con dichiarazione dell'interessato, asseverata dal progettista, attestante la conformità del progetto alle previsioni della normativa vigente e la ricevuta di pagamento del contributo di costruzione ove dovuto, calcolato in via provvisoria dal richiedente sulla base della deliberazione comunale vigente.

LA PROCEDURA PER IL SILENZIO-ASSENSO:

-entro 30 gg. dal ricevimento della comunicazione, il Comune notifica agli interessati gli eventuali elementi progettuali o esecutivi che risultino in contrasto con la normativa urbanistica, assegnando un termine (tra 30 a 60 gg.) per provvedere alle necessarie modifiche degli elaborati progettuali nonché l'eventuale integrazione documentale (prevista dall'art. 24, c. 5);

-il Comune emette formale provvedimento di rigetto nei seguenti casi:

➡ decorso il termine assegnato, senza che gli interessati abbiano presentato la documentazione integrativa avente i contenuti richiesti;

➡ il progetto non risulti assentibile in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e con il regolamento edilizio vigente, salvo i casi di deroga previsti dalla legge.

-In caso di ulteriore inerzia del Comune: tiene luogo del permesso di costruire una copia della comunicazione presentata, nonché una copia degli atti prodotti eventualmente richiesti dal Comune.

LE NOVITÀ PROCEDURALI DELLA DIA

(art. 26)

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni a decorrere dalla data di presentazione della denuncia.

La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova DIA, salvo che la stessa non rientri negli interventi realizzabili in attività edilizia libera (art. 16). L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a un vincolo:

➡ la cui tutela compete, anche in via di delega, al Comune [*es. art. 60 LR 5/2007 in materia paesaggistica*], il termine di trenta giorni per l'effettivo inizio dei lavori decorre dal rilascio del relativo atto di assenso (se non favorevole la denuncia è priva di effetti);

➡ la cui tutela compete a Ente diverso dal Comune, ove il parere favorevole non sia allegato alla denuncia, l'UT può convocare una conferenza di servizi (ex LR 7/2000) ovvero (in caso di contrasto con le norme) notifica l'ordine di non eseguire i lavori.

Il responsabile del procedimento entro i 30 gg. dalla presentazione della DIA:

- a) accerta che l'intervento rientri nei casi previsti dall'articolo 17;
- b) verifica la regolarità formale e la completezza della documentazione presentata;
- c) verifica la correttezza del calcolo del contributo di costruzione in relazione all'intervento se dovuto ai sensi dell'articolo 29.



- ➔ notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento in caso di assenza di una delle condizioni di legge;
- ➔ ovvero, attesta sulla denuncia di inizio attività la chiusura del procedimento.

Il comma 10 dell'art. 26 legittima i lavori "in economia" purchè rientrino nelle tipologie individuate dalla disposizione.

LA PROCEDURA TRANSITORIA (art. 61):

a) nel caso di interventi non ancora iniziati: ritiro delle istanze depositate in forza della normativa previgente, unitamente alla completa documentazione richiesta dal Codice per l'intervento richiesto;

b) nel caso di interventi già iniziati: richieste di proroga dei termini o varianti secondo quanto previsto dal Codice [*anche varianti con recuperi del patrimonio edilizio se ultimato al grezzo al 19 novembre 2009*]

c) nel caso di interventi realizzati anteriormente al 18 dicembre 2009 e assoggettati a DIA in base alla normativa previgente e per i quali sia avviata la procedura sanzionatoria: istanze di sanatoria ai sensi dell'articolo 50, purché gli interventi risultino conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti o adottati alla data di presentazione dell'istanza [*termine decadenziale al 18 giugno 2010*];

Senza presentazione di istanza specifica, gli interventi edilizi, le cui istanze o altra documentazione di legge siano state depositate presso il Comune anteriormente al 18 dicembre 2009, sono definiti secondo la normativa previgente (DPR 380/2001 e LR 5/2007 – DPRReg. 296/07).

NUOVI ISTITUTI REGIONALI IN “DEROGA”

DEROGHE GENERALI AGLI STRUMENTI URBANISTICI:

- interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia su **edifici pubblici o di interesse pubblico** da chiunque realizzati, nonché quelli per la realizzazione di **opere pubbliche o di interesse pubblico nelle zone destinate a servizi e attrezzature collettive**, previa deliberazione del Consiglio comunale;
- interventi di rilevanza edilizia **sul patrimonio edilizio esistente**, anche se non conforme agli strumenti urbanistici (tipico caso di non conformità sopravvenuta a seguito di variante urbanistica);
- ampliamenti fino a 200 mc per **adeguamento igienico-sanitario e funzionale** di immobili destinati a residenza situati nella fascia di rispetto stradale;
- tutti gli interventi di **abbattimento di barriere architettoniche**;

Nel rispetto delle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, in materia ambientale e delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, nonché delle distanze minime previste dal codice civile.

DEROGHE PER LE ZONE AGRICOLE:

-interventi di ristrutturazione edilizia e interventi di rilevanza edilizia **degli edifici rustici annessi alle residenze agricole** con modifica di destinazione d'uso degli stessi in residenza agricola, con il vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile, nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso;

-realizzazione depositi ed aree destinate allo stoccaggio di foraggi, annesse alle strutture produttive aziendali, nei limiti del 10 per cento della superficie utile delle strutture esistenti, **nonché impianti e strutture finalizzate alle produzioni energetiche da fonti rinnovabili** con materie prime derivanti dalle produzioni aziendali *[salva l'applicazione del D.Lgs. 387/2003 e dell'art. 36 LR 16/2008; cfr. TAR FVG 75/2009 e 504/2009]*;

-adeguamento igienico-funzionale delle strutture agricole esistenti fino ad assicurare il rispetto dei parametri minimi previsti dalla normativa di settore che disciplina la specifica attività e conformemente al Piano di Sviluppo Rurale (PSR) della Regione; in tali casi l'eventuale ampliamento, se realizzato in deroga agli strumenti urbanistici, non può superare il 10 per cento della superficie utile delle strutture esistenti.

INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

STRUTTURALI

-interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico su edifici esistenti (art. 37, comma 2);

-interventi di ristrutturazione edilizia con arretramento del profilo di facciata, sostituzione di edificio, ricostruzione filologica di edifici demoliti purché degli stessi siano rimaste evidenti tracce della loro preesistenza (art. 38);

-interventi misti di ristrutturazione e ampliamento (le prescrizioni previste per le nuove costruzioni dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati si applicano esclusivamente alle parti dell'immobile oggetto di effettivo incremento dimensionale, art. 38, comma 3).

-recupero a fini abitativi dei sottotetti (art. 39):

-- se eseguito in deroga alla LR 44/1985 non può comportare aumento del numero delle unità immobiliari e deve rispettare un'altezza minima di 1,30 m. e un'altezza media di 1,90 m. (fatte salve le zone montane e vani interrati e semi-interrati purché di altezza non inferiore a 2,20 metri);

-- se eseguito fuori delle zone omogenee A e B0, o singoli edifici a esse equiparate può comportare, anche in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi, innalzamento della quota di colmo, variazione della pendenza di falda e apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985. In tali casi è possibile l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti nel rispetto degli standard urbanistici;

STRAORDINARI (misure del Capo VII - artt. 57, 58, 59 e 60):

- interventi di ristrutturazione e ampliamento fino al 35% del volume utile esistente all'esterno delle z.t.o. A, B0 o singoli edifici equiparati e solo per destinazioni residenziali, alberghiere o ricettivo-complementari e direzionali;
- interventi di ampliamento fino a 200 mc per tutte le zone territoriali e per tutte le destinazioni d'uso;
- interventi di ampliamento di edifici produttivi in z.t.o D (fino a 1000 mq);
- interventi di sostituzione di edifici esistenti incongrui con possibilità di trasferire i diritti edificatori, con una premialità in aumento pari al 50%, previa convenzione con il Comune.

LE NOVITÀ IN MATERIA SANZIONATORIA

(Capo VI – artt. da 41 a 56)

- ordine di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi in tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e ai regolamenti aventi incidenza sull'attività edilizia ovvero alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorché gli interventi siano riconducibili a DIA o attività edilizia libera;
- misura di tolleranza pari al 3% rispetto alle misure del progetto assentito con riferimento alla sagoma, alla superficie, alla volumetria e all'altezza;
- sanzioni pecuniarie minime fissate per legge e criteri di calcolo regionali uguali per tutti i Comuni (da stabilirsi con Regolamento ex art. 2);
- possibilità di sanare gli interventi in DIA anche solo con conformità cd. "singola" (cioè allo strumento urbanistico vigente e adottato);
- possibilità di presentare un progetto di "riduzione a conformità" -in luogo della demolizione- per tutti gli interventi realizzati in attività edilizia libera.

ANALISI DELLE NORME REGIONALI AUTONOME IN MATERIA SANZIONATORIA

Art. 41-(Misura di tolleranza)

-non sono sanzionabili -anche in deroga ai limiti previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi- tutte le variazioni non superiori al 3 per cento (sagoma, superficie, volume e altezza). Entro tale limite è previsto unicamente il conguaglio degli oneri se superiore ad Euro 50.

Art. 43-(Vigilanza su opere disciplinate dall'articolo 10)

-possibilità di sanare le opere pubbliche di Stato, Regione e Province, previo versamento all'Amministrazione regionale, a titolo di oblazione, di una somma pari a 500 euro, in caso di nuove opere principali, e di 250 euro in caso di opere accessorie e di varianti a progetti già autorizzati.

ANALISI DELLE NORME REGIONALI AUTONOME IN MATERIA SANZIONATORIA

Art. 45 -(Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)

-ingiunzione al proprietario e al responsabile dell'abuso di rimozione o demolizione dell'abuso entro 90 gg. (con indicazione nel provvedimento dell'area che viene acquisita di diritto in caso di inottemperanza);

-l'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire si conclude con la sottoscrizione del relativo verbale da parte del responsabile dell'abuso o, in difetto, con la notifica del verbale medesimo *[l'inottemperanza costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari in favore del Comune e preclude la presentazione di istanze di sanatoria ex art. 49]*;

-si applica anche agli interventi eseguiti con DIA alternativa a PC (art. 18).

Art. 46 -(Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità del permesso di costruire)

-sono rimossi o demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine non inferiore di 60 gg.;

-su motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, se il ripristino dello stato dei luoghi non è possibile si applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile (comunque non inferiore a 2.000 euro), conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dal Regolamento.

Art. 47 -(Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)

-sono rimossi o demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine non inferiore di 60 gg.;

-quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si applica una sanzione pecuniaria (comunque non inferiore a 1.000 euro), pari al doppio del costo di costruzione, stabilito in base ai criteri stabiliti dal Regolamento.

Art. 48 -(Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici)

-il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale, previa comunicazione all'Ente proprietario del suolo, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi;

-l'Ente proprietario del suolo, con provvedimento che dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento degli interventi, può comunicare al Comune la necessità di mantenere gli interventi abusivi purchè:

➡ siano acquisiti al demanio o al patrimonio con provvedimento dell'Ente dichiarante;

➡ non contrastino con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o paesaggistici e con le norme in materia di sicurezza statica, antisismica e antincendio.

LA SANATORIA DEGLI INTERVENTI

LA SANATORIA DEGLI INTERVENTI

Art. 49 -(Permesso di costruire in sanatoria)

➡ intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria;

➡ pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 29 (in ogni caso l'oblazione non può essere inferiore a 1.000 euro);

➡ la domanda in sanatoria sospende l'avvio o la prosecuzione delle procedure sanzionatorie della LR 19/2009;

➡ l'UT comunale si pronuncia motivatamente entro novanta giorni (anziché 60 ex art. 36 DPR 380/2001), decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata [*silenzio provvedimentale con contenuto di rigetto e non silenzio inadempimento impugnabile ex art. 2 l. 205/2000; C.d.S., sez. IV, 14 febbraio 2006, n. 598*].

Esegesi giurisprudenziale:

Il provvedimento tacito di diniego di cui all'art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001 non richiede una specifica motivazione poiché le ragioni su cui si fonda devono desumersi dal provvedimento sanzionatorio adottato nei confronti del privato richiedente l'accertamento di conformità.

(Consiglio di Stato, sez. IV, 03 aprile 2006, n. 1710)

L'art. 36 TUE non ha recepito l'orientamento giurisprudenziale affermatosi nel vigore dell'art. 13 l. 47/1985, il quale consentiva il rilascio della concessione in sanatoria per gli interventi edilizi che fossero conformi alla sola pianificazione in vigore al momento della domanda di sanatoria (c.d. "sanatoria giurisprudenziale"); ne consegue che il permesso di costruire in sanatoria, in quanto provvedimento tipico oggetto di una disciplina puntuale ed esaustiva, è insuscettibile di ampliamento in via interpretativa, ed il suo rilascio postula la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della sua realizzazione sia a quella in vigore alla data della presentazione della domanda.

(Consiglio Stato , sez. IV, 26 aprile 2006, n. 2306, conferma TAR Friuli Venezia Giulia 23 agosto 2004 n. 542).

Ultimo orientamento che riconosce nuovamente la cd. sanatoria giurisprudenziale:

Il principio normativo della "doppia conformità", previsto dall'art. 13 l. n. 47 del 1985, ovvero dal vigente art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, È riferibile all'ipotesi ragionevolmente avuta di mira dal legislatore di garantire il richiedente dalla possibile variazione in senso peggiorativo della disciplina edilizia, a seguito di adozione di strumenti che riducano o escludano, appunto, lo "ius aedificandi" quale sussistente al momento dell'istanza. La tipicità del provvedimento di accertamento in sanatoria va commisurata alla finalità di "favor" obiettivamente tutelata dalla previsione, in modo da risultare conforme al principio di proporzionalità e ragionevolezza nel contemperamento dell'interesse pubblico e privato: imporre per un unico intervento costruttivo, comunque attualmente "conforme", una duplice attività edilizia, demolitoria e poi identicamente riedificatoria, lede, infatti, parte sostanziale dello stesso interesse pubblico tutelato.

(Consiglio di Stato, sez. VI, 07 maggio 2009, n. 2835)

Art. 50 -(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e sanatoria)

in tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e ai regolamenti aventi incidenza sull'attività edilizia, ovvero alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorché gli interventi siano riconducibili all'articolo 17 (DIA) ➡ demolizione con ripristino dello stato dei luoghi entro un termine non superiore a 90 gg. [*non si applicano però le sanzioni pecuniarie, cfr. comma 6*]

SANATORIA [*sospende l'avvio o la prosecuzione delle procedure*]

➡ in caso di “doppia conformità”, pagamento, a titolo di oblazione, della sanzione fissa di euro 516;

➡ in caso di conformità cd. “vigente” pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.000 euro, determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di attuazione;

Art. 51 -(Interventi di attività edilizia libera in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia)

in tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e ai regolamenti aventi incidenza sull'attività edilizia, ovvero violazioni alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorché gli interventi siano riconducibili ad attività edilizia libera (art. 16)

➡ rimozione o demolizione con ripristino dello stato dei luoghi [*nessun termine massimo fissato per legge*].

SANATORIA (riduzione a conformità)

il responsabile dell'abuso può, in luogo della demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, presentare al Comune, entro il termine indicato nell'ingiunzione, istanza di riduzione a conformità dell'intervento realizzato, corredata dei documenti ed elaborati individuati dal regolamento di attuazione della legge, necessari a dimostrare le modalità in cui l'intervento realizzato viene reso conforme agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio comunale.

SANATORIA (riduzione a conformità dell'attività edilizia libera)

Il Comune, nel caso di presentazione dell'istanza di riduzione a conformità:

➔ sospende l'ingiunzione di demolizione e si pronuncia sull'accoglimento dell'istanza entro 90 gg.

➔ in caso di accoglimento, revoca l'ingiunzione e comunica all'interessato il termine entro il quale eseguire l'intervento di riduzione a conformità.

➔ in caso di inottemperanza, emissione di nuova ordinanza con rimozione o demolizione con ripristino dello stato dei luoghi eseguite a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

