

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE e TERRITORIO	
Servizio pianificazione territoriale e strategica	territorio@regione.fvg.it pianificazioneterritorio@regione.fvg.it tel + 39 040 3774 120/0432 555 298 fax + 39 040 377 4110 I - 34122 Trieste, via Carducci 6

protocollo n. /A-8-3/ /A

**DOCUMENTO INVIATO
ESCLUSIVAMENTE IN
FORMATO DIGITALE**

Trieste,

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

Alle Aziende per l'assistenza sanitaria del FVG

oggetto: LR 29/2017 recante, tra le altre, modifiche alla LR 19/2009. Circolare esplicativa su modifiche intervenute in materia edilizia.

Si comunica che sul supplemento ordinario n. 23 del 26 luglio 2017 al BUR n. 30 del 26 luglio 2017 è stata **pubblicata la legge regionale 21 luglio 2017, n. 29** <<Misure per lo sviluppo del sistema territoriale regionale nonché interventi di semplificazione dell'ordinamento regionale nelle materie dell'edilizia e infrastrutture, portualità regionale e trasporti, urbanistica e lavori pubblici, paesaggio e biodiversità>>, la quale al Titolo VI ("Misure di semplificazione in materia edilizia e nell'ambito della normativa tecnica delle costruzioni") reca alcune **rilevanti modifiche alla disciplina edilizia regionale** di seguito sommariamente illustrate (si analizzano in particolare le disposizioni contenute nel Capo I "Modifiche alla legge regionale 19/2009"). Va evidenziato che tali modifiche sono il frutto dell'azione sinergica di rappresentanze dei diversi soggetti, pubblici e privati, operanti nel settore (regione e comuni con la mediazione dell'ANCI, categorie professionali, costruttori), essendo maturate all'interno di specifici tavoli tecnici convocati per l'elaborazione congiunta del disegno di legge regionale in questione. Ai sensi dell'articolo 65 della legge in commento, la stessa è **entrata in vigore a far data dal 27 luglio u.s.**, giorno successivo alla sua pubblicazione sul BUR.

1) TEMI DI PORTATA GENERALE: OBIETTIVI E FINALITÀ DELLA LEGGE

In armonia con il mutato quadro giuridico regionale in materia urbanistica e l'esplicitazione ivi contenuta del principio del contenimento del consumo di nuovo suolo (cfr. LR 21/2015) nonché con le recenti previsioni nazionali in materia sismica viene implementato l'elenco di cui all'articolo 1, comma 1, del Codice regionale dell'edilizia esplicitando l'esigenza di promuovere anche in materia edilizia:

- il **contenimento del consumo di suolo**, anche favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente o il riuso dello stesso mediante conversione a usi diversi (cfr. art. 1, c. 1, lett. a bis), LR 19/2009)
- la **sicurezza sismica degli edifici**, sostenendo interventi volti alla riduzione del rischio sismico ai sensi della disciplina di settore (cfr. art. 1, c. 1, lett. a ter), LR 19/2009).

Tali principi entrano di diritto tra gli indirizzi della disciplina di settore e ne informano l'azione amministrativa, conseguendone la necessità di una lettura dell'articolato coerente con tali principi di valenza generale.

2) DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE E PARETI DI EDIFICI ANTISTANTI: ATTUAZIONE DELLA DELEGA DISPOSTA DAL CD. "DECRETO DEL FARE"

Come noto, con il cd. "**decreto del fare**" (DL 69/2013, come convertito con legge 98/2013¹) il legislatore nazionale – nel mantener ferma la propria competenza in materia di ordinamento civile in punto di diritto di proprietà e connesse norme del Codice Civile e disposizioni integrative - ha **demandato alle regioni ed alle province autonome di Trento e di Bolzano la facoltà di prevedere, con atto legislativo o regolamentare, disposizioni derogatorie al DM 1444/1968** (tra cui la previsione dell'obbligo di distanza di 10 metri tra **pareti finestrate** e pareti di edifici antistanti ex articolo 9)².

In attuazione di tale disposto, con l'articolo 33 della LR in commento sono state apportate le seguenti precisazioni sul tema delle distanze minime tra fabbricati al fine di dirimere i dubbi insorti per effetto di

¹ **Art. 2-bis. (L) - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati**
(articolo introdotto dall'art. 30, comma 1, lettera 0a), 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.

² **DM 1444/1968** recante "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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 n. 765 del 1967."

pronunce non sempre univoche in sede giurisprudenziale che possono compromettere il buon andamento e l'efficacia della PA³:

a) viene specificato che anche per identificare il concetto di **parete finestrata** ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del DM 1444/1968 va fatto riferimento alla **definizione di cui all'articolo 3**, comma 1, lettera d), LR 19/2009 che definisce parete la superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura. Atteso il vuoto normativo ed il succedersi di difformi orientamenti giurisprudenziali, il legislatore regionale ha ritenuto di colmare il vuoto normativo nazionale chiarendo il parametro edilizio cui fare riferimento qualora venga in considerazione il tema delle distanze minime tra edifici disciplinato dall'articolo 9 del DM 1444/1968;

b) viene **disposto l'assoggettamento alla disciplina prevista** - sia in materia di distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti che in tema di standard urbanistici - **dal vigente piano territoriale regionale** (attualmente, quindi, il PURG unitamente al DPGR 0126/1995 di revisione degli standard, che disciplinano la materia in maniera diversa dal DM richiamato, caratterizzandola e articolandola per zone e interventi) in luogo della disciplina prevista dal DM 1444/1968⁴: in virtù di un tanto, quindi, la materia *de qua* trova regolamentazione nel quadro giuridico regionale anziché in quello nazionale, anche in considerazione della potestà primaria riconosciuta nella materia dell'urbanistica dall'articolo 4 dello Statuto di autonomia FVG.

Da un tanto discende l'applicazione delle disposizioni recanti standard e limiti di distanza incluse nel vigente Piano Urbanistico Regionale Generale "PURG" del 1978, le quali, in parte differenziandosi da quanto sancito dall'art. 9 del DM 1444/1968⁵, prevedono:

- per le **ZTO A e Bo** di centro storico o equiparate (cfr. art. 34): distanze tra edifici non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computate al netto di eventuali superfetazioni, mentre per le nuove costruzioni, ove possibili, il riferimento è dato dai piani attuativi (venendo meno, come ovvio, il parametro ordinario che si basa sulla presenza di volumi preesistenti);
- per le **zone B** di completamento, nel caso di nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, al pari di quanto stabilito dal DM 1444/1968 (cfr. art. 35 PURG);
- per le **ZTO C** di espansione (cfr. art. 36 PURG) la distanza minima tra pareti finestrate (o tra una parete finestrata ed una cieca nel caso di edifici che si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12 metri) si conformano all'altezza del fabbricato più alto, ferma la possibilità di distanze inferiori disposte in sede di pianificazione attuativa con previsioni planovolumetriche; nel caso di fabbricati con strade interposte il citato articolo 36 del PURG detta specifica disciplina cui si fa rimando;
- per le **ZTO D** destinate ad attività produttive la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è prescritta esclusivamente per i nuovi edifici destinati a residenza permanente, non altrettanto per fabbricati ad uso produttivo proprio;
- per le **ZTO E e F** (in particolare F4) nulla è previsto in relazione al profilo della distanza tra pareti finestrate in ragione della vocazione precipua di tali zone, prioritariamente destinate ad usi e finalità diverse dall'attività edificatoria;

³ Indirizzi che, come noto, costituiscono ineludibili principi dell'ordinamento, cfr. art. **97 Cost.** "I pubblici uffici sono organizzati secondo disposizioni di legge, in modo che siano assicurati il buon andamento e l'imparzialità dell'amministrazione"

⁴ Un tanto, giova ricordarlo, riprende quanto già disposto con la **LR 42/1969** – abrogata dalla LR 52/1991 – che aveva sancito l'inapplicabilità nel territorio regionale dei limiti e dei rapporti definiti con decreto ministeriale ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 41 *quinquies* della legge urbanistica nazionale 1150/1942, demandandone la regolamentazione ad apposito piano urbanistico regionale.

⁵ Disposizione che, come noto, prevede specifica disciplina per le zone A e C, estendendo in via residuale a tutte le nuove costruzioni nelle restanti zone i limiti di distanza specificatamente previsti per la ZTO B, ferma restando l'eccezione subordinata alla presenza di strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche.

- per le **zone G** a vocazione turistica trovano applicazione, in virtù dell'espresso rimando contenuto nell'articolo 40 del PURG, le distanze minime e le relative misure eccezionali o derogatorie disposte per le zone C dall'articolo 36 del PURG;
- per le **rimanenti zone**, ossia le ZTO H a destinazione commerciale, le ZTO I dedicate ad insediamenti direzionali, le ZTO L e M che includono rispettivamente porti e aeroporti, le ZTO N finalizzate all'interscambio di merci e le ZTO P destinate ad ospitare i grandi servizi, non sono previsti limiti di distanza tra pareti finestrate, rinviandosi l'eventuale disciplina alla **strumentazione di rango attuativo** qualora necessaria per la regolamentazione degli interventi ammessi in zona (cfr. articoli da 41 a 47 del PURG, ad eccezione dell'articolo 46 che disciplina le zone miste).
- risulta evidente che per le **zone O** a destinazione non omogenea ma **mista**, in assenza di una specifica previsione da parte del PURG va fatto riferimento alla disciplina prevista nei **singoli strumenti urbanistici comunali**, cui compete la regolamentazione puntuale anche in termini di distanze tra pareti finestrate;

c) viene **mantenuta l'equiparazione tra ZTO A e B0**, già inserita con LR 13/2014, sempre in relazione al calcolo della distanza minima tra edifici disposta dall'articolo 9 del DM 1444/1968: ne discende che anche in contesti B0 il parametro di riferimento è quello sancito dal punto 1 dell'articolo 9 cit.⁶ (integrato dalla previsione di chiusura che ammette "distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche");

d) per maggior certezza ed uniformità applicativa della disposizione viene confermata in modo esplicito la **non rilevanza (ai fini del computo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti) di una serie di opere o manufatti** quali, ad esempio (l'elenco esaustivo è presente all'articolo 3, comma 2 ter, LR 19/2009):

- logge e porticati liberi;
- androni e bussole, tettoie, poggiali e balconi aggettanti entro il limite previsto dal

Regolamento di attuazione (1,60 m per l'esclusione dal computo della superficie coperta), volumi tecnici e muri di contenimento nonché box e autorimesse pertinenziali (entro il limite di 3 metri di altezza disposto dal Codice Civile per i muri di cinta) che non sono soggetti al rispetto del limite di distanza nei confronti dell'immobile principale cui pertengono (all'opposto, box e autorimesse rilevano sotto tale aspetto nei confronti degli altri immobili non legati da nesso di pertinenzialità ed insistenti su fondi limitrofi);

e) viene introdotta la **facoltà per gli strumenti urbanistici comunali** – ferme restando le disposizioni del Codice Civile in materia di distanze, cfr. 873 C.C. e seguenti⁷ - di ammettere **interventi di ampliamento anche in deroga alle distanze** minime di cui al DM 1444/1968 qualora ciò risponda ad **esigenze di allineamento** del patrimonio edilizio e contribuisca al migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio: con tale disposto il legislatore regionale ha sancito la prevalenza della finalità pianificatoria nei casi in cui l'esigenza di carattere igienico-sanitario nell'area di intervento sia già conformata ai ridotti limiti di distanza del Codice Civile (3 metri tra le costruzioni su fondi finitimi, salvo distanza maggiore stabilita dai Regolamenti comunali), conseguendone l'irrilevanza sostanziale dell'ampliamento sotto il profilo igienico-sanitario (visto che non compromette l'assetto esistente ma si adegua allo stesso). In tali casi spetta quindi allo strumento urbanistico comunale disporre i limiti, anche azzonativi, di applicazione della misura derogatoria mediante specifica disposizione, non essendo la

⁶ Cfr. **art. 9, DM 1444/1968**: Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

⁷ Cfr. **art. 873 C.C.** "Distanze nelle costruzioni": "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."

norma di immediata operatività ma subordinata al previo recepimento in sede comunale, sulla base delle peculiari esigenze territoriali.

3) PRECISAZIONI IN MATERIA DI ONERI EX BUCALOSSI: IMPONIBILITÀ ED ESONERO CONTRIBUTIVO (cfr. art. 36, commi 16 e seguenti, LR 29/2017⁸)

Preliminarmente si evidenzia il **diverso nomen juris** del contributo concessorio⁹, funzionale a chiarire che ricadono tra gli interventi **a titolo oneroso** non solo le tipologie di intervento subordinate al rilascio di un titolo edilizio ma **tutte quelle che nella sostanza rilevano ai fini dell'imponibilità, a nulla rilevando il regime edificatorio** cui sono assoggettate: viene sancito il principio sostanziale secondo cui qualunque intervento (sia esso ricompreso in PdC, SCIA anche alternativa o libera asseverata) comporta la corresponsione degli oneri cd. ex Bucalossi qualora allo stesso consegua un incremento della superficie imponibile, che può anche derivare da un intervento meramente manutentivo ovvero di recupero del patrimonio esistente senza incremento del volume urbanistico ma con il quale si determini una diversa ripartizione delle superfici esistenti tra utili ed accessorie (convertendo le seconde nelle prime). In tali casi viene assoggettata a contributo di costruzione la quota parte di trasformazione che ha determinato l'incremento della superficie imponibile preesistente **oltre il 20% iniziale**, che rimane in ogni caso esentato (con lo stesso limite di esenzione correlato agli ampliamenti con effettivo incremento volumetrico).

Per contro **rimangono esenti** gli interventi di **ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo** ovvero quelli di **manutenzione di edifici residenziali** (a **nulla rilevando il cambio di destinazione d'uso**, allineando la fattispecie di esenzione a quella prevista alla lettera h) del medesimo comma 1 dell'art. 30 LR 19/2009) **qualora non** comportino un **incremento** delle superfici imponibili superiore al 20%.

Al fine di agevolare la lettura combinata di diverse disposizioni ubicate in varie parti dell'articolato di legge¹⁰ e del Regolamento di attuazione (art. 6, comma 3), tutte afferenti al tema del cambio di destinazione d'uso, con o senza conguaglio, viene definitivamente confermato che nei casi **di modifiche di destinazione d'uso senza opere edili e comunque soggette a conguaglio** ai sensi dell'articolo 15 (ad es. la modifica di destinazione d'uso conseguente al cambiamento di condizioni soggettive per titolari di residenziali in zona agricola), il contributo è dovuto per la sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione (non quindi per la quota inerente il costo di costruzione): l'entità del conguaglio viene determinato in ragione alla maggior incidenza della nuova destinazione d'uso rispetto alla precedente (salvi i casi di esonero *ex lege*).

Per allineare la previsione di legge alle mutate disposizioni regolamentari (conseguenti alle modifiche apportate al Regolamento di attuazione della LR 19/2009 con DPRReg. 097/2015) vengono **espunti dalla definizione di superficie accessoria i locali adibiti a ripostigli**, conseguendone che gli stessi rientrano tra le superfici utili e concorrono al computo del volumetria utile. Tale modifica era necessitata dalla citata rivisitazione operata sul regolamento, in forza della quale le superfici adibite a ripostigli erano state eliminate dall'elenco delle superfici accessorie esentate dal calcolo del contributo concessorio (cfr. art. 7 Reg. att.), e contribuisce ad uniformare il quadro regolamentativo di settore esistente.

⁸ Che modificano gli articoli da 29 a 31 della LR 19/2009

⁹ Da contributo per il rilascio del permesso di costruire a contributo di costruzione, quale somma del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (cfr. art. 36, c. 16, LR 29/2017)

¹⁰ (art. 15, c. 3 e art. 32, c. 3, LR 19/2009)

Viene novellato il comma 5 dell'articolo 21¹¹ del Codice regionale dell'edilizia, chiarendosi definitivamente che il **mancato inizio dei lavori** (totalmente mai cantierizzati) autorizzati con titolo o segnalati/comunicati **fa venir meno l'obbligo** di corrispondere il **contributo di costruzione** ordinariamente dovuto per lo specifico tipo di intervento (complessivamente considerato nelle due quote afferenti al costo di costruzione ed agli oneri di urbanizzazione), derivandone la necessità di restituzione da parte del Comune di quanto già eventualmente versato a fronte di rinuncia ad intervenire da parte del titolare.

Al contempo viene precisato, in relazione agli **interventi ricadenti in ambiti soggetti a vincolo procedurale** (piani attuativi), che la parte di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione è dovuta **solo per la parte non già assolta** all'origine nell'ambito della convenzione urbanistica e degli obblighi ivi pattuiti (a prescindere dalla titolarità, che ben può essere diversa).

Viene infine attribuita all'ente locale la **facoltà di deliberare una riduzione** (fino ad un massimo del 50%) degli oneri concessori dovuti per interventi di **recupero del patrimonio edilizio esistente ubicato in zona impropria** (con coefficienti maggiorati, quindi, ai sensi delle tabelle parametriche regionali), qualora il Comune accerti l'insussistenza delle opere di urbanizzazione e ritenga di non provvedere alla realizzazione delle stesse.

E' solo il caso di ricordare brevemente che con i commi 27 e 28 dell'articolo 36 della LR 29/2017 si è provveduto all'aggiornamento dei riferimenti giuridici e delle casistiche di agevolazione che riguardano **l'edilizia residenziale pubblica**, in considerazione dell'entrata in vigore della LR 1/2016 che ha innovato il settore delle politiche abitative, ivi compresi gli interventi di *social housing*.

4) SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA EDILIZIA: EDILIZIA LIBERA ASSEVERATA (recepimento decreti cd. SCIA 1 e 2), **NUOVA ARTICOLAZIONE DEI REGIMI EDIFICATORI E RELATIVE FATTISPECIE DI INTERVENTO**

In conseguenza della necessità di adeguamento ai recenti interventi del legislatore nazionale in ambito di **semplificazioni e livelli essenziali delle prestazioni**, materie come noto demandate alla competenza esclusiva dello Stato¹² al pari della normazione inerente le funzioni fondamentali dei Comuni¹³, sono state apportate modifiche al Codice regionale dell'edilizia al fine di coordinare la norma regionale di settore al mutato quadro nazionale dei **procedimenti edilizi e dei regimi edificatori**. Con tale adeguamento, unito alla soppressione della cd. CIL a livello nazionale (comunicazione inizio lavori "semplice" in quanto non asseverata, mai istituita in Regione) si perfeziona la sostanziale corrispondenza tra i procedimenti edilizi nazionali e regionali, che si articolano attualmente nei seguenti **quattro**:

- **edilizia libera** (cfr. art. 16 LR 19/2009 e art. 16 DPR 380/2001)
- **edilizia libera asseverata** (cfr. art. 16 bis LR 19/2009, corrispondente alla cd. CILA nazionale di cui all'art. 6 bis del DPR 380/2001)
- **SCIA, anche in alternativa** al permesso di costruire (cfr. rispettivamente gli articoli 17 e 18 LR 19/2009 e artt. 22 e 23 del DPR 380/2001)
- **permesso di costruire** (cfr. art. 19 LR 19/2009 e art. 10 DPR 380/2001)

¹¹ Cfr. articolo 36, comma 6, della LR 29/2017

¹² Cfr. art. 117, comma 2, lett. m) Costi., "determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale";

¹³ Cfr. art. 117, comma 2, lett. p), Costituzione

Le modifiche, che brevemente si illustrano, interessano trasversalmente l'articolato ma sono prioritariamente concentrate all'interno del Capo III, che complessivamente viene ridefinito nei regimi edificatori di seguito elencati e sinteticamente illustrati nei contenuti maggiormente significativi. Si fa presente che, in relazione a tali rilevanti modifiche, è stata sancita una specifica **fase transitoria**¹⁴ che consente di governare il passaggio tra regimi diversi.

art. 16 "ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA"

Preliminarmente va precisato che, per agevolare la lettura e garantire una netta **distinzione tra** le due discipline (**libera e libera asseverata**), l'elenco di attività che nel testo previgente confluiva all'interno dell'art. 16 (con o senza obbligo di preventiva comunicazione ai sensi del "vecchio" comma 5) viene **suddivisa in due articoli autonomi** (art. 16 e 16 bis); con specifico riferimento all'attività edilizia libera di cui all'art. 16 si evidenzia che:

a) non richiede la presentazione di alcuna comunicazione o segnalazione o altro atto comunque denominato né presuppone alcuna attività di riscontro o certificativa da parte del Comune (fanno eccezione le due casistiche per le quali rileva la temporaneità dell'opera, in relazione alle quali è richiesta una mera comunicazione sul *dies a quo*);

b) è stato aggiornato l'elenco delle fattispecie esentate dall'obbligo di preventiva comunicazione di inizio lavori, innovando alcuni limiti quantitativi (ad es. per realizzazione tettoie entro i 25 m² per includere la realizzazione del posto auto anche doppio, pavimentazioni entro i 100 m²¹⁵, pertinenze entro i 25 m³ ecc..) ed introducendo ulteriori puntuali casistiche (ad es. sistemazione giardini pertinenziali entro 30 m³, realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro o altri arredi urbani, purché non costituiscano volumetria);

c) viene rafforzata, dal nuovo periodo che introduce il primo comma, la necessaria conformità degli interventi agli strumenti urbanistici comunali, confermando l'irrilevanza delle opere realizzabili in attività edilizia libera ai fini del computo delle superfici e dei volumi utili edificabili sul lotto: un tanto rende irrilevanti tali opere (ad es., pertinenze¹⁶/accessori entro 25 m³ ex nuova lettera m) del comma 1) ai fini degli indici di edificabilità del lotto (in linea, peraltro, con la distinzione intercorrente tra superfici utili e accessorie scaturente dall'art. 3 LR 19/2009) e ribadisce la finalità di semplificazione procedurale propria dell'istituto;

d) vengono introdotte casistiche espressamente mirate alla definizione delle particolari tipologie di intervento realizzabili in attività edilizia libera all'interno delle zone dedicate ad attività produttive (es. peculiari volumi tecnici, deposito container entro limiti superficiali): tale elenco trae spunto da quanto già esplicitato sul punto dalla nota circolare del Ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918 "Concessione di edificare - Opere da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali", riproducendone in larga parte il contenuto;

e) viene ribadita la necessità che gli interventi garantiscano l'osservanza delle disposizioni sovraordinate elencate nel comma 2 dell'articolo 1 della LR 19/2009 (tra cui quelle in materia di paesaggio, sicurezza e catasto, ove dovuti); è solo il caso di osservare che il cd. DDL concorrenza ha recentemente introdotto anche a livello nazionale l'obbligo di aggiornamento catastale, qualora necessitato dall'intervento eseguito (come già vigente a livello regionale);

f) fuori dai casi di interventi di trascurabile entità, è fuor di dubbio che il ricorso alla consulenza di un professionista abilitato a supporto dell'attività programmata rimane auspicabile ancorché non

¹⁴ Cfr. modifiche relative al Capo VIII della LR 19/2009 contenute nell'art. 40 della LR 29/2017

¹⁵ Cfr. quanto attualmente previsto dall'art. 6, c. 1, lett. e-ter) del DPR 380/2001, che ammette l'esecuzione in edilizia libera per "le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale"

¹⁶ Cfr. art. 817 Codice Civile: "Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa."

strettamente necessaria (ad es. per la verifica distanze dai confini, conformità a PRGC, rilevanza a fini paesaggistici, indagine statica): l'elemento che contraddistingue tale regime edificatorio consiste nell'assenza di un obbligo per il privato di relazionarsi con l'ente pubblico, elemento che rende non dovuta una preventiva comunicazione di inizio lavori al Comune territorialmente competente;

g) eccezion fatta per le zone A e Bo o singoli edifici equiparati, viene confermata l'impossibilità per gli strumenti urbanistici o per i Regolamenti edilizi comunali di vietare gli interventi elencati (in virtù della loro sostanziale irrilevanza in relazione all'assetto territoriale ed alla competenza pianificatoria comunale, indirizzata all'ottimale gestione del territorio governato), ferma restando la necessità che gli stessi garantiscano la conformità ai parametri edilizi e indicazioni poste dal PRGC e, ancor prima, dal Codice Civile (ad es. distanze dai confini per le costruzioni, altezze massime di zona, ecc..), oltre alle specifiche disposizioni locali su materiali o caratteristiche architettoniche o distanze (in qualsiasi zona di PRGC, non limitatamente a quelle di centro storico o equiparabili);

h) viene espressamente prevista la possibilità che gli interventi realizzabili in edilizia libera (al pari di quanto previsto per la SCIA dall'articolo 26, comma 10) possano essere eseguiti direttamente dall'avente titolo senza affidamento a imprese nei limiti stabiliti dal comma 7 dell'articolo 16;

i) viene mantenuta la disciplina eccezionale (cfr. nuovo art. 16, c. 1, lett. k), LR 19/2009) che assoggetta le opere temporanee caratterizzate da precarietà strutturale-funzionale e volte allo svolgimento di attività/manifestazioni culturali-sportive (quali feste patronali, sagre, ecc..) esclusivamente alle disposizioni in materia di pubblica sicurezza in materia di TULPS: come ovvio, attesa la necessità che dette opere siano rimosse immediatamente dopo il cessare della necessità contingente, le stesse non richiedono la conformazione urbanistico-edilizia a strumenti e regolamenti vigenti, condizione richiesta unicamente per le opere destinate a mutare stabilmente il contesto territoriale in cui vengono inserite a titolo definitivo.

Si segnala infine che, per mero errore materiale, il rinvio normativo al Codice dei beni culturali e del paesaggio contenuto nel nuovo comma 1 dell'articolo 16 del Codice regionale dell'edilizia (come introdotto dall'articolo 35, c. 4, LR 29/2017) è impropriamente riferito al decreto legislativo 22/2004 e non, come corretto, al decreto legislativo 42/2004: il mero dato numerico erroneo non comporta, come ovvio, alcun dubbio applicativo, facendo la disposizione puntuale ed espresso rinvio al "Codice dei beni culturali e del paesaggio", cui va fatto sostanziale riferimento anche in presenza della ricordata imprecisione.

art. 16 bis "ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ASSEVERATA"

Sono le opere che, sempre nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici (alla cui disciplina va fatto rinvio anche per la determinazione della rilevanza o meno delle opere ai fini del computo degli indici edificatori, ad es. per le pertinenze ricomprese tra i 25 m³ dell'edilizia libera ed i 100 m³/10% Vu/5% Su dell'edilizia libera asseverata¹⁷), dei Regolamenti edilizi comunali e delle diverse normative che incidono sul settore edilizio possono essere realizzate previa **mera comunicazione di inizio lavori con asseverazione** di un tecnico abilitato accompagnata dagli **opportuni elaborati grafici esplicativi**. Conformemente a quanto previsto a livello nazionale in seno al DPR 380/2001 in relazione alla cd. CILA, a tale categoria è attribuita una **valenza residuale**: in tale regime **confluiscono** infatti **tutti gli interventi non assoggettati a permesso di costruire né riconducibili a SCIA o ad attività edilizia libera**.

¹⁷ Cfr. art. 16 bis, c. 1, lett. c), LR 19/2009

Acclarata la natura residuale della categoria, **l'articolo 16 bis fornisce un elenco non esaustivo né tassativo bensì di mera valenza esemplificativa** degli interventi al fine di rendere maggiormente agevole all'interprete/operatore/tecnico l'attività di identificazione del regime edificatorio conforme al caso di specie e ridurre al minimo i dubbi fisiologicamente scaturenti da tale azione. Si segnala, a mero titolo di esempio, che nel nuovo elenco dell'attività edilizia libera asseverata sono ricompresi tutti gli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi delle leggi di settore, non rilevando per la classificazione ed il relativo procedimento edilizio l'interessamento o meno delle strutture, in considerazione dell'autonomia del procedimento connesso al deposito dei calcoli strutturali (DPR 380/2001, Parte II, e LR 16/2009) cui si rinvia per quanto di competenza (ferma restando la necessità di segnalare, all'interno del procedimento edilizio, i dati identificativi degli adempimenti "strutturali" effettuati).

E' prevista la possibilità di **variare in corso d'opera PdC, SCIA anche alternative o altre attività di edilizia libera** con asseverazione qualora le opere siano riconducibili all'attività edilizia libera, anche asseverata. Analogamente a quanto previsto nell'ambito dell'articolo 17 sul procedimento della SCIA, tali varianti non determinano la sospensione del cantiere in corso e costituiscono fase sub-procedimentale del processo originario relativo all'intervento principale quale variante di mero aggiornamento progettuale che, in quanto tale, può essere presentata a lavori effettuati, purché prima della dichiarazione di fine lavori.

Viene confermata anche per tale regime edificatorio la **sanzione pecuniaria** prevista dall'art. **51, comma 4 bis**, LR 19/2009 e l'impossibilità per il Comune di chiedere ulteriori **documenti** diversi da quelli **espressamente prescritti dal legislatore** (nelle diverse discipline di settore) che ai sensi del comma 4 sono definiti in:

- una relazione tecnica di asseverazione a firma di un tecnico abilitato, sempre accompagnata da un elaborato grafico esplicativo dell'intervento comunicato (è stata rimossa la previsione di eventualità di tale adempimento, che quindi da oggi viene sempre richiesto);
- la comunicazione, nei casi in cui il soggetto non esegua direttamente le opere ai sensi del comma 7 dell'art. 16 bis, dell'intesa cui si presume di affidare i lavori.

E' ribadita, come ovvio, la **necessità di osservare le prescrizioni derivate dalle diverse discipline che incidono sull'attività edilizia** (paesaggio e statica, ad es.) e viene introdotta la possibilità della presentazione della cd. SCIA unica o plurima o "SCIA di SCIA", come imposto dal DLgs. 222/2016: va osservato che il neointrodotta comma 6 dell'articolo 16 bis dispone (per l'attività edilizia libera con comunicazione di inizio lavori asseverata) che, nel caso in cui alla comunicazione asseverata acceda anche la presentazione di segnalazioni certificate, comunicazioni, attestazioni ecc. di altra natura, la procedura richiesta diventa quella della SCIA (di cui agli articoli 17 e 26 del Codice Regionale dell'edilizia); rimane ferma la possibilità di presentare una comunicazione ai sensi dell'articolo 16 bis per i casi in cui le ulteriori segnalazioni/comunicazioni/asseverazioni/attestazioni ecc. vengano presentate all'ente competente direttamente dal soggetto interessato, senza avvalersi della collaborazione comunale nell'attività di "smistamento" ai diversi soggetti competenti.

Va notato sul punto che **l'elenco di segnalazioni/comunicazioni comunque denominate** (da cui deriva l'attività comunale di "diramazione/notifica" ai soggetti competenti) **non include la facoltà di presentazione di istanze/domande**, atteso che queste ultime presuppongono l'emissione di un provvedimento da parte dell'ente competente e tale elemento altererebbe la natura dell'istituto di semplificazione, gravando oltremodo sia sul procedimento che in termini di oneri e responsabilità demandati al Comune ricevente (che dovrebbe sospendere l'inizio dell'attività edilizia libera asseverata, condizionandone l'efficacia al ricevimento del provvedimento, nonché verificare lo stato della pratica ed

eventualmente sollecitarne l'evasione ecc...). **Tale possibilità è limitata esclusivamente agli interventi subordinati a SCIA cd. condizionata** in forza del nuovo comma 2 ter dell'articolo 26 della LR 19/2009, il quale **ammette la presentazione di istanze** volte all'acquisizione di atti di assenso comunque denominati o all'esecuzione di verifiche preventive, **innescando** apposita **Conferenza di Servizi** ai sensi della legge 241/1990.

Viene infine chiarito che **anche l'attività edilizia libera asseverata è sottoposta alla scadenza ordinaria triennale**, che decorre dalla data di inizio lavori comunicata (non quindi dalla data di presentazione al Comune).

art. 17 su SCIA e art. 19 su PERMESSO DI COSTRUIRE

In conseguenza dell'**aggiornamento dei regimi edificatori** e delle tipologie di opere eseguibili in edilizia libera, anche asseverata, viene ridefinito **l'elenco degli interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, conseguendone che confluiscono in edilizia libera asseverata ai sensi dell'art. 16 bis anche i seguenti interventi:**

- la categoria della manutenzione straordinaria con rilevanza strutturale
- la tipologia del restauro e risanamento conservativo purché privo di rilevanza strutturale
- le opere di eliminazione delle barriere architettoniche qualora alternino la sagoma dell'edificio (nel caso opposto sono confermate in libera "pura")
- le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate ricadenti in zona A o B0 o edifici equiparati ovvero quelle che interessano la fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico
- gli scavi per la posa di nuove condotte sotterranee lungo la viabilità pubblica esistente o la realizzazione di infrastrutture a rete e impianti per la distribuzione locale di servizi di interesse pubblico nonché gli impianti idraulici agrari
- la realizzazione di cappelle, edicole, monumenti e opere cimiteriali non realizzabili in libera "pura"
- i parcheggi realizzati in area di pertinenza urbanistica o *similia*
- le opere di scavo e reinterro entro i 6000 m³
- le opere sportive che non comportino volumetria utile, ivi compresa la realizzazione di coperture stagionali.

L'elenco ricompreso nella legge trova applicazione in luogo di quello presente all'articolo 10 bis del Regolamento di attuazione, **che si intende superato** sia per un criterio di gerarchia delle fonti che per motivi temporali legati al principio della successione degli atti nel tempo.

Va infine segnalato che l'elenco delle opere soggette a permesso di costruire viene integrato con la previsione dell'**assoggettamento a titolo edilizio** degli interventi realizzabili in deroga ai sensi delle nuove disposizioni di cui all'articolo **39 bis** del Codice regionale dell'edilizia, introdotto con la legge in commento.

Ulteriori novità riguardano il rinvio *in toto* all'innovata disciplina sulle **Conferenze di servizi**, prevista a livello nazionale dalla legge sul procedimento amministrativo n. 241/1990 agli articoli 14 e seguenti (con la precisazione di cui al capoverso di commento dell'edilizia libera asseverata, cui si fa rinvio), oltre al **recepimento** (cfr. nuovi commi 2 bis e 2 ter dell'art. 26) degli istituti di semplificazione nazionale della cd. **SCIA unica o plurima e di quella condizionata** di cui rispettivamente ai commi 2 e 3 dell'articolo 19 bis (Concentrazione dei regimi amministrativi) della legge 241/1990 (come introdotti dall'art. 3, comma 1, lettera c), del DLgs n. 126 del 2016). Conseguentemente è stato altresì richiamato l'istituto

dell'annullamento d'ufficio previsto dall'articolo 21 *nonies* (Annullamento d'ufficio) della legge 241/1990, nei casi ed alle condizioni stabilite a livello nazionale.

Si evidenzia infine che viene **definitivamente espunto dalla legge di settore l'istituto della DIA**, definitivamente soppiantata dalla SCIA anche per i casi in cui funge da alternativa al rilascio del permesso di costruire (cfr. art. 18 LR 19/2009), ferma restando la disciplina previgente che rimane invariata (procedura dell'articolo 26 con l'obbligo di presentare la segnalazione certificata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, in considerazione della rilevanza degli stessi, ordinariamente assoggettati a PdC).

5) SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ IN LUOGO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (recepimento dell'art. 3 del D.Lgs. 222/2016) E MODIFICHE AL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In linea con quanto previsto a livello nazionale dal nuovo articolo 24 del TUE (come innovato ai sensi del cd. decreto SCIA 2), la LR 29/2017 **innova la materia dell'agibilità degli immobili sostituendo il previgente certificato** di agibilità **con la segnalazione certificata di agibilità**. Per effetto della modifica dell'articolo 27 e dell'abrogazione dell'articolo 28 della LR 19/2009 cessa di esistere, a far data dal 27 luglio 2017, **l'attività certificativa sull'agibilità a carico del Comune**, conseguendone che attualmente l'agibilità degli immobili viene certificata dal tecnico abilitato (e non dal Comune) sulla base dell'accertamento di tutta la documentazione attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico nonché il rispetto delle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e la conformità dell'opera e degli impianti installati ai progetti presentati, come da elenco di cui all'articolo 4 del Regolamento di attuazione della legge.

Viene confermato che il quadro giuridico per **l'accertamento** della sussistenza delle **condizioni** è quello dato dalla disciplina vigente alla data, rispettivamente, della **dichiarazione di fine lavori**, della **decadenza del titolo** (qualora risulti assente la dichiarazione di fine lavori) ovvero della **dichiarazione di esecuzione dell'opera** indicata nell'istanza di **sanatoria**, come precisato dalla LR 13/2014 con l'introduzione del **comma 6 bis all'articolo 28** e **confermato** dalla legge in commento.

Il **procedimento** attualmente in vigore dal 27/7 u.s.:

- assegna all'interessato (titolare della pratica edilizia o successori/aventi causa) **trenta giorni dall'ultimazione dei lavori per la presentazione** al Comune (per cui è prevista, tra l'altro, la presentazione per via telematica) della segnalazione certificata per gli interventi che, con la legge in analisi, sono stati espressamente elencati (cfr. art. 27, comma 2, LR 19/2009) al fine di eliminare l'insorgere di eventuali dubbi sugli interventi assoggettati al procedimento di cui trattasi;
- fa decorrere **dalla presentazione della segnalazione i trenta giorni** assegnati al responsabile del procedimento **per la verifica della documentazione** prescritta. Entro il medesimo termine l'ufficio può disporre apposito **sopralluogo** per verificare il rispetto delle condizioni di legge. Restano in ogni caso **salve le particolari casistiche in cui è possibile il ricorso all'istituto dell'autotutela** anche oltre il termine ordinario dei 30 giorni (cfr. comma 7 dell'articolo 27 in esame, in linea con la disciplina nazionale sul punto);
- qualora entro il termine dell'istruttoria (30 giorni dalla presentazione della segnalazione) venga rilevata la carenza delle condizioni normativamente prescritte, il responsabile del procedimento ordina la conformazione dell'opera realizzata entro il termine di 60 giorni; nel caso di mancata

conformazione entro il termine normativamente prescritto trovano applicazione le ordinarie misure in ambito di vigilanza e sanzioni ricomprese all'interno del Capo VI della LR 19/2009 e nel relativo Regolamento di attuazione. E' consentita al responsabile del procedimento una sola interruzione del processo amministrativo in atto, finalizzata alla richiesta di documentazione integrativa non già in possesso della PA;

- statuisce che le costruzioni possono essere utilizzate a far data dalla presentazione al Comune della segnalazione (fermo restando l'eventuale obbligo di conformazione, secondo le prescrizioni scaturite dall'istruttoria comunale).

Viene confermata la **sanzione amministrativa pecuniaria graduata**, già prevista dal Regolamento di attuazione in relazione alla mancata istanza di agibilità, per i casi di mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità nonché la **dichiarazione di inagibilità** per motivi igienico-sanitari ai sensi del Testo unico leggi sanitarie "TULS" (cfr. art. 222 del RD 1265/1934) ovvero per motivi strutturali, non ostando a tale dichiarazione la presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Ulteriormente, va evidenziato che la disposizione regionale **demanda alle amministrazioni** comunali la definizione delle modalità di svolgimento dei **controlli** sulle segnalazioni certificate di agibilità (anche in ragione dell'entità degli interventi), fermo restando che tali verifiche **non possono comunque interessare una percentuale inferiore al 20%** rispetto alle segnalazioni complessivamente pervenute.

In merito al **certificato di destinazione urbanistica** disciplinato dall'articolo 34 della LR 19/2009, il comma 1 dell'articolo 37 della legge in commento ha demandato a tale certificato l'**attestazione** – in aggiunta alle prescrizioni di natura urbanistica - delle **misure di tutela ambientale/aree protette/prati stabili** qualora interessanti l'area oggetto della richiesta.

6) NUOVE MISURE SPECIALI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (cfr. nuovo articolo 39 bis LR 19/2009¹⁸) E SCADENZA DEL PIANO CASA DI CUI AL CAPO VII

Ricordando preliminarmente che le misure straordinarie del Capo VII del Codice regionale dell'edilizia operano esclusivamente in relazione a **lavori** che siano **iniziati** (non meramente comunicati ovvero assentiti) **entro il 18 dicembre 2017**¹⁹ (cessando in via automatica una volta intervenuta tale scadenza), il legislatore regionale ha ritenuto di introdurre nuovi bonus volumetrici *ex lege* per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente (N.B.: esistente a qualsiasi data, atteso che l'applicazione non è limitata ad immobili già costruiti ad una data specifica) all'interno del nuovo art. 39 bis rubricato "Misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente".

Le finalità della disposizione derogatoria sono espressamente individuate:

- a) nella riqualificazione del patrimonio esistente al fine del contenimento del consumo di nuovo suolo (in attuazione di quanto sancito in linea di principi e finalità dalla nuova lettera a bis) del comma 1 dell'articolo 1 della legge stessa)
- b) nell'esigenza del miglioramento della qualità energetica o igienico-funzionale, alternativamente, degli edifici o delle unità immobiliari (per la cui individuazione si rinvia, come ovvio, alle definizioni di legge contenute nell'art. 3, comma 1, lettere a) e b), LR 19/2009).

¹⁸ Introdotto da art. 37, comma 3, LR 29/2017

¹⁹ Data di entrata in vigore della LR 19/2009, in ossequio a quanto disposto dall'articolo 57, comma 1, lett. e), LR 19/2009

In relazione a tali interventi è ammesso il ricorso alle **deroghe** ai parametri edilizi delle **distanze, superfici o volumi** previsti dagli strumenti urbanistici (non solo, quindi, quelli comunali) purché non in conflitto con le esigenze di allineamento ed ottimale inserimento urbanistico.

Vengono ripresi in buona parte i **limiti di operatività** già sanciti dall'articolo 57, comma 2, per cui le misure speciali di cui all'art. 39 bis non trovano applicazione:

- qualora in contrasto con le disposizioni sovraordinate richiamate dall'art. 1, c. 2, della legge
- in deroga alle prescrizioni tipologiche o di abaco tempo per tempo vigenti (non quindi quelle "fotografate" in una specifica data): il rinvio è inteso in senso dinamico, conseguendone la necessità che l'intervento sia conforme alle prescrizioni tipologiche o di abaco vigenti al momento dell'esecuzione
- in contrasto con le direttive propedeutiche alla formazione di un nuovo strumento urbanistico o di una variante ovvero in contrasto con uno strumento adottato, entro il termine di salvaguardia normativamente determinato
- in relazione ad immobili con interventi abusivi non sanati (anche, eventualmente, mediante l'applicazione delle misure derogatorie garantite dal comma 2 ter dell'articolo 49, nella sua nuova formulazione²⁰) ovvero in relazione ad aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo in corso di efficacia o a vincolo di inedificabilità assoluta.

Le tipologie di **interventi** edilizi **ammessi** sono quelli della **manutenzione straordinaria, ampliamento anche in corpo distaccato e ristrutturazione edilizia** (quest'ultima, con le limitazioni di legge per i casi di demolizione totale e ricostruzione con ampliamento fuori sagoma, cfr. comma 3).

Il bonus edificatorio rimane **rapportato alternativamente all'edificio o all'unità immobiliare** (come chiarito dal comma 1 dell'articolo in commento) al fine di garantire limitate modifiche in ampliamento per motivi igienico-funzionali a favore di tutti i cespiti indipendenti idonei ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali sono destinati ed evitando la creazione di situazioni di disparità che favoriscano (all'interno di un edificio distinto in più unità abitative) il primo ad intervenire (inibendo la stessa possibilità a chi opera successivamente): ad ogni unità immobiliare all'interno dell'edificio complessivo, quindi, è riconosciuto lo stesso bonus che va gestito in via autonoma secondo le condizioni e le modalità di legge, purché, come ovvio, non si frappongano ostacoli in ragione dell'applicazione di altre normative (su distanze o paesaggio, ad es.). Ad analoga conclusione si perviene, come ovvio, **anche per i casi di ristrutturazione con demolizione totale e ricostruzione con ampliamento** - nei casi legittimati dall'articolo in esame - dovendosi rapportare, alternativamente, all'edificio o alla singola unità immobiliare il bonus edificatorio.

La disposizione ammette **l'ampliamento in deroga nella misura massima di 200 m³** (anche attraverso più interventi successivi) per singolo edificio o unità immobiliare: tale metratura **include sia la quota utile che quella accessoria** (per quanto presenti) realizzate usufruendo del regime di deroga. Considerato che, come noto, le superfici accessorie – quale parametro esclusivamente superficiale - non danno ordinariamente origine a volumi (ai sensi delle definizioni di cui all'articolo 3 della legge), l'articolo prevede una specifica modalità di computo (valevole unicamente in rapporto agli interventi in deroga ai sensi dell'art. 39 bis) al fine di chiarire i dubbi sorti in vigenza delle disposizioni straordinarie di cui al Capo VII. Possono quindi essere **realizzate entrambe le superfici, che vengono complessivamente computate al fine del raggiungimento del bonus edificatorio** indicato.

²⁰ Per il cui commento si rinvia al capoverso successivo su vigilanza e sanzioni.

Le nuove misure **operano automaticamente** senza necessità di espresso recepimento da parte della singola Amministrazione comunale, cui è viceversa riconosciuta la **facoltà di inibire – totalmente o parzialmente**– l'efficacia dell'istituto nel proprio territorio mediante apposito atto che può consistere, a seconda dei casi e delle necessità, in una mera delibera consiliare o in specifica variante di livello comunale secondo le procedure della legge regionale 21/2015 (nel caso in cui sia disposta un'**efficacia differenziata** e modulata o bonus distinti, ad es, su base azzonativa).

Recuperando **l'autonomia e la discrezionalità pianificatoria** in capo al singolo **Comune**, cui compete l'attività di governo del proprio territorio, il legislatore regionale attraverso le nuove misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente:

- ha demandato al **Comune il dettaglio delle zone** (non solo di centro storico o edifici equiparati ma anche, eventualmente, delle ulteriori zone appositamente individuate dallo strumento, ad es., peculiari zone di completamento) in cui deve essere garantito il rispetto delle particolari **disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento** degli edifici previste a livello comunale;
- ha subordinato la possibilità di **sopraelevare** gli immobili esistenti alla condizione che tale facoltà non sia espressamente vietata dagli strumenti urbanistici comunali: in ogni caso la sopraelevazione non può superare l'altezza massima delle costruzioni prevista per la zona omogenea dal PRGC o l'altezza dell'edificio oggetto di intervento (consentendo di allineare il nuovo organismo edilizio alla quota massima preesistente);
- ha stabilito che **l'ampliamento, anche in corpo distaccato** (riprendendo la definizione già propria delle misure del Capo VII di "realizzazione di manufatti edilizi connessi all'edificio o all'unità immobiliare esistente mediante collegamento di natura fisica o funzionale") **non** possa comportare **l'aumento** del numero delle **U.I.** esistenti **a meno** che non sia lo **strumento** urbanistico a garantire tale possibilità

Infine, con particolare riferimento a determinate **zone dedicate ad attività produttive e commerciali**²¹ quali le ZTO D2 e D3 e sottozone le ZTO H (eccetto quelle destinate a esercizi di vendita al dettaglio di grande struttura), il legislatore regionale ha esteso in via **eccezionale** la possibilità (ordinariamente disciplinata dalla LR 21/2015) di **ampliare gli edifici esistenti fino al limite massimo del 70 per cento del rapporto di copertura del lotto**, nel rispetto delle altezze massime previste negli strumenti urbanistici comunali vigenti, con **intervento diretto** e senza necessità di previa variante allo strumento urbanistico.

Viene infine espressamente chiarito che:

- tali misure non possono essere cumulate con quelle previste dalle altre disposizioni legislative di carattere eccezionale (articolo 35, comma 3, disposizioni straordinarie di cui al capo VII) né con eventuali bonus volumetrici *una tantum* disposti dagli strumenti urbanistici comunali;
- qualora sia accertato che l'edificio o l'unità immobiliare interessato dall'ampliamento in deroga ai sensi dell'articolo 39 bis abbia già usufruito di bonus volumetrici (a prescindere dalla fonte che li ha disposti), tali bonus devono essere computati nel limite massimo di 200 m³ o nella minor quota stabilita dallo strumento urbanistico comunale (nel caso di modulazione e differenziazione per zone), derivandone la possibilità di utilizzo della sola capacità aggiuntiva residua mediante uno o più interventi.

²¹ Confermando il duplice regime differenziato, già assunto all'interno del Capo VII, cfr. art. 58),

Infine, in relazione alla prossima scadenza per l'operatività delle **disposizioni straordinarie del Capo VII**, il legislatore ha inteso consentire la **possibilità di presentazione di varianti in corso d'opera rispetto a titoli edilizi già rilasciati** (con l'applicazione delle deroghe del Capo VII) e con lavori iniziati entro il termine di legge: con l'integrazione apportata all'articolo 57, comma 2, lettera e), della LR 19/2009, infatti, viene sancita la **possibilità di variazione di un PdC rilasciato in deroga entro il periodo di efficacia** dello stesso, mantenendo la portata derogatoria già originariamente assentita dal titolo emesso e usufruendo del regime eccezionale di cui agli articoli 57 e seguenti.

Va inoltre evidenziato che tale titolo autorizzativo, benché concesso in deroga, è soggetto all'applicazione delle disposizioni previste in via generale dall'**articolo 23** per tutti i permessi di costruire, **derivandone la possibilità di prorogarne l'efficacia** oltre il termine di ultimazione dei lavori sancito dal titolo originario, qualora sia presentata – anteriormente alla scadenza stessa - istanza motivata di proroga (cfr. art. 23, c. 2, LR 19/2009).

7) DISPOSIZIONI IN MATERIA DI VIGILANZA E SANZIONI (cfr. art. 38 LR 29/2017)

In aggiunta al necessario allineamento terminologico derivato dalle modifiche in punto di regimi edificatori e relativi procedimenti ordinari, il Capo VI contiene le seguenti modifiche sostanziali:

- recependo alcune segnalazioni e richieste di chiarimento avanzate da alcuni Comuni, è stato operato un chiarimento terminologico sull'articolo 50²² al fine di confermare che la **SCIA** (anche in sanatoria) - in quanto non istanza né richiesta ma segnalazione - **non presuppone l'emissione di un provvedimento** da parte del Comune, **in ossequio alla disciplina nazionale** che attribuisce valenza **semplificatoria e acceleratoria** all'istituto indirizzandolo a ridurre l'attività provvedimentale pubblica ove non strettamente necessaria;
- viene chiarita la possibilità che il requisito della **doppia conformità per le sanatorie in SCIA** di cui all'articolo 50 possa essere accertato anche sulla base dell'applicazione delle **misure derogatorie** disposte dal **Capo VII, senza limiti temporali** di applicazione ad esclusione dell'operatività limitata agli edifici esistenti al 18/11/2009 (al pari della disciplina afferente al PdC in sanatoria) ma con la maggiorazione dell'oblazione ivi prevista; in forza di un criterio di ragionevolezza, viene quindi estesa l'applicazione del *favor* di cui al comma 2 ter dell'articolo 49 anche agli interventi di minor impatto e rilevanza;
- sempre in un'ottica di ragionevolezza e proporzionalità viene sancita **l'equiparazione temporale per attività in sanatoria** tra procedimenti sanzionatori "maggiori" e "minori", garantendo lo stesso *favor* all'interessato, che può **presentare istanza di riduzione a conformità** dell'intervento realizzato (edilizia libera) non più entro il termine indicato nell'ingiunzione bensì entro il maggior termine dell'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione medesima (fase quindi necessariamente successiva): un tanto, come anticipato, attua l'allineamento della disciplina sanzionatoria connessa all'edilizia libera a quanto disposto nell'articolo 49 in rapporto ai procedimenti sanzionatori più rilevanti in quanto connessi ai permessi di costruire;
- è stato infine novellato il **comma 2 ter dell'articolo 49** in materia di permesso di costruire in sanatoria, innovandone la portata applicativa sia sotto il profilo temporale che oggettivo: **l'operatività** della disposizione è stata infatti **estesa a tempo indeterminato** (indipendentemente dal momento di presentazione dell'istanza) ed **in relazione a tutti gli interventi** che interessano il **patrimonio edilizio esistente al 19 novembre 2009**²³. In tali casi

²² Rubricato "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività"

²³ Data di entrata in vigore, in via anticipata rispetto al restante articolato, delle disposizioni straordinarie contenute all'interno del Capo VII

il **procedimento in sanatoria può contare sulle deroghe** specificamente disposte dagli articoli 57 e seguenti (anche oltre la scadenza stabilita dall'art. 57, comma 2, lett. e), LR 19/2009). Ne discende che, ai **fini dell'accertamento del requisito della cd. doppia conformità** urbanistico-edilizia, **possono essere fatte valere** (sia per l'accertamento riferito al momento della realizzazione dell'opera che per quello inerente al momento della presentazione dell'istanza) le **deroghe** ai parametri edilizi disposte all'interno del Capo VII, ossia **a distanze, altezze, superfici e volumi previsti dagli strumenti urbanistici** genericamente considerati (compresi, quindi, sia quelli comunali che quelli promananti da Ente diverso dal Comune). **L'efficacia** della disposizione in ambito di procedimenti **in sanatoria** viene quindi confermata **in ultravigenza senza limiti di tempo** (anche al di là dell'intervenuta scadenza del termine ordinariamente prescritto dal legislatore per l'autorizzazione di interventi da attuare in deroga, *i.e.* 18 dicembre 2017 per l'inizio dei lavori, cfr. art. 57, c. 2, lett. f), LR 19/2009), con le **misure obblatorie ivi sancite**.

8) OSSERVATORIO REGIONALE PER LA VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA (cfr. art. 33 LR 29/201 di modifica dell'art. 9 LR 19/2009)

In merito all'applicativo cd. **Osservatorio abusi edilizi l'articolo 9 della LR 19/2009**, che ne reca la disciplina, **viene integrato**:

- ribadendo che l'invio di qualsiasi atto o comunicazione relativo all'abusivismo edilizio avviene **esclusivamente per via telematica tramite l'“Osservatorio”**: in ragione di tale preciso disposto di legge, in ossequio al principio della digitalizzazione e della dematerializzazione dell'azione amministrativa, viene ulteriormente sancita l'impossibilità di accoglimento di qualunque altro tipo di invio (a mezzo cartaceo, mail, PEC, ecc..) che non ottemperi a quanto previsto dalla norma. Tale invio telematico tramite “Osservatorio” assolve anche all'obbligo di trasmissione degli elenchi mensili dei Segretari comunali oltre a tutte le ulteriori eventuali comunicazioni intercorrenti tra RAFVG e Comune (Ufficio tecnico, comunque denominato, e Polizia locale);
- con **l'introduzione a titolo definitivo delle seguenti scadenze**, già transitoriamente previste per la prima attuazione del regolamento emanato con D.P.Reg. 018/2012:
 - a) invio ad opera del Segretario comunale dell'elenco mensile redatto ai sensi dell'art. 31, comma 7, del DPR 380/2001 (contenente i rapporti degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria unitamente alle relative ordinanze di sospensione dei lavori), entro il quinto giorno del mese successivo all'accertamento delle opere realizzate abusivamente;
 - b) invio dei dati relativi al monitoraggio, previsto con cadenza semestrale, dell'applicazione delle misure straordinarie di cui al capo VII rispettivamente entro il 15 luglio e il 15 gennaio di ogni anno.

9) PRECISAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE PER LA RICHIESTA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER OPERE PUBBLICHE E DISCIPLINA UTI (cfr. LR 29/2017, art. 34, che integra art. 10 della LR 19/2009)

L'articolo 34 della LR 29/2017 integra l'articolo 10 della LR 19/2009 con l'introduzione del comma 5 bis²⁴, che prescrive la documentazione da presentare a corredo dell'istanza di accertamento di

²⁴ Cfr. art. 10 LR 19/2009 “Opere pubbliche statali, regionali e provinciali:

[...] <<5bis. Ai fini dell'accertamento di cui ai commi 2, 3 e 4, l'istanza deve essere corredata dai seguenti elaborati:

a) documentazione tecnico-grafica prevista dai rispettivi livelli di progettazione, come definiti dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici;

b) studio di inserimento urbanistico contenente i seguenti elementi:

1) indicazione del titolo, nel caso diverso dal proprietario, ad eseguire le opere;

conformità delle opere pubbliche statali, regionali e provinciali, oltre ad aggiornare il quadro dei rinvii normativi.

Va ulteriormente osservato che la modifica apportata all'articolo 11 della LR 19/2009²⁵, il cui ambito di applicazione è ora esteso a tutte le opere pubbliche di competenza comunale gestite dal Comune sia singolarmente che in forma associata, rende la specifica disciplina di cui al comma 1 dell'articolo 11²⁶ applicabile anche nei confronti delle Unioni territoriali intercomunali "UTI".

10) NUOVA FATTISPECIE DI MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO GIURIDICAMENTE IRRILEVANTE

Con l'integrazione dell'articolo 15 della LR 19/2009²⁷ viene disposta l'irrelevanza giuridica della modifica di destinazione d'uso dell'immobile qualora la stessa – indipendentemente da quella precedentemente in atto – venga mutata in destinazione a servizi (definita ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera b), LR 19/2009) per il tempo provvisorio stabilito in relazione al relativo contratto di affitto relativo, elemento necessario per l'irrelevanza della modifica stessa (contratto che, in ogni caso, non può che avere durata inferiore ai cinque anni).

11) AGGIORNAMENTO MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA REGIONALE A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTERVENUTE, ANCHE A LIVELLO NAZIONALE

Si anticipa che a breve verrà pubblicata la nuova modulistica edilizia, aggiornata alla luce delle modifiche ed integrazioni apportate con la legge commentata oltre che in adeguamento alle recenti modifiche introdotte a livello nazionale: in particolare, verrà sostituito il precedente modulo relativo al certificato di agibilità con la nuova segnalazione certificata di agibilità. La modulistica sarà approvata con decreto del Direttore centrale infrastrutture e territorio e verrà pubblicata sul BUR, dandone immediata notizia ed ampia diffusione attraverso il portale istituzionale regionale.

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

Per il Direttore centrale
Dott.ssa Magda Uliana

Il Direttore del Servizio
Dott. Marco Padrini

documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005

MR/

Responsabile del procedimento: dott. Marco Padrini, telefono 040 3774514, e-mail: marco.padrini@regione.fvg.it

Responsabile dell'istruttoria: dott. Matteo Rustia, telefono 040 3774522, e-mail: matteo.rustia@regione.fvg.it

2) indicazione dei vincoli e dei beni tutelati interferenti con l'opera;

3) dimostrazione della compatibilità delle opere previste rispetto alle previsioni degli strumenti comunali di pianificazione vigenti ed adottati e della coerenza con l'assetto del territorio, supportata da idonei estratti degli strumenti stessi.>>

²⁵ Cfr. art. 34, c. 4, LR 29/2017

²⁶ Laddove viene disposto che la deliberazione dell'organo competente di approvazione del progetto definitivo sostituisce gli ordinari titoli abilitativi edilizi.

²⁷ Cfr. art. 35, c. 3, LR 29/2017, che aggiunge alla fine dell'articolo 15 LR 19/2009<<Parimenti non comportano modifiche di destinazione d'uso le attività di cui all'articolo 5, comma 1, lettera b), esercitate in forma provvisoria con contratti d'affitto di durata inferiore ai cinque anni>>.