REPUBBLICA ITALIANA

Regione Emilia-Romagna

SUPPLEMENTO SPECIALE DEL BOLLETTINO UFFICIALE

PER LA CONSULTAZIONE DELLA SOCIETÀ REGIONALE

Iniziative legislative, regolamentari, amministrative di rilevante importanza

Pubblicazione ai sensi dell'articolo 50 "Iniziativa legislativa" dello Statuto della Regione Emilia-Romagna

XI legislatura **N. 23** **17 novembre 2020**

PROGETTO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DELLA GIUNTA REGIONALE

MISURE URGENTI PER PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE URBANA DEI CENTRI STORICI, FAVORIRE GLI INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE EDILIZIA CHE BENEFICIANO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI DI CUI ALL'ARTICOLO 119 DEL DECRETO-LEGGE 19 MAGGIO 2020, N. 34 E RECEPIRE LE NORME DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CUI AL DECRETO-LEGGE 16 LUGLIO 2020, N. 76

Oggetto assembleare n. 2009

Relazione illustrativa

Considerazioni generali

La proposta normativa prevede una revisione delle leggi regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia (L.R. n. 15 del 2013 e L.R. n. 23 del 2004), a seguito dell'approvazione del c.d. "decreto semplificazione" (decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modifiche dalla legge n. 120 del 2020, di seguito denominato "D.L. n. 76"), avente lo specifico obiettivo di realizzare le condizioni normative indispensabili per promuovere interventi diffusi di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio e lo sviluppo di più ampi processi di rigenerazione urbana. Inoltre, la proposta di legge introduce nella legge urbanistica regionale (L.R. n. 24 del 2017) una significativa semplificazione delle modalità di attuazione degli interventi di rigenerazione urbana che interessino piccole aree collocate all'interno del territorio urbanizzato.

È un fatto ormai pacificamente riconosciuto che per invertire la tradizionale tendenza della pianificazione urbanistica (così come degli operatori economici e del mercato immobiliare) a favorire i processi di espansione urbana rispetto a quelli di rigenerazione della città esistente occorre anche intervenire sull'apparato normativo vigente, rimuovendo le limitazioni e le rigidità che si incontrano laddove si voglia intervenire sull'edificato esistente.

Se infatti si vuole evitare che l'auspicata ripresa del settore edilizio comporti il riavvio del progressivo sviluppo insediativo dei decenni scorsi, fondato sul consumo di suolo e sulla dispersione insediativa, occorre introdurre una nuova disciplina del governo del territorio che finalmente orienti i piani urbanistici alla rigenerazione in luogo dell'espansione, come ha appunto previsto la nostra Regione con l'approvazione della legge urbanistica del 2017; ma occorre anche rendere meno oneroso e più agevole intervenire sul patrimonio edilizio edificato. Bisogna ridurre la complessità e i tempi di esame delle relative pratiche edilizie, così come occorre creare nuove opportunità di operare sugli edifici che non presentino un valore storico artistico o testimoniale e che siano caratterizzati piuttosto da una scadente qualità architettonica e da insufficienti requisiti energetici, di sicurezza sismica, igienico sanitari, ecc.

È esperienza diffusa che anche le misure di sostegno finanziario agli interventi di efficientamento energetico, il c.d. sisma-bonus e persino le ricostruzioni post sisma degli anni più recenti sono state ostacolate da previsioni normative (così come da interpretazioni restrittive delle stesse) che finiscono per ingessare le situazioni di fatto piuttosto che favorirne la qualificazione e il recupero. Le presenti norme costituiscono, dunque, una fondamentale misura per promuovere nella nostra regione il ricorso al c.d. **superbonus 110%** previsto dal "decreto rilancio" (art. 119 del D.L. n. 34 del 2020, convertito con modificazioni dalla L. n. 77/2020).

Queste proposte normative regionali intervengono a seguito della riformulazione, ad opera dell'art. 10 del D.L. n. 76 delle principali disposizioni del TU edilizia che necessitavano di essere riformate per promuovere significativi processi di rigenerazione, muovendo non già da assunti teorici e preconcetti ma dall'esperienza applicativa della vigente disciplina edilizia, traguardata nell'ottica sia delle pubbliche amministrazioni regionali e locali, interessate a ridurre il consumo del suolo e ad elevare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sia dei professionisti e operatori economici del settore, che incontrano quotidianamente rilevanti difficoltà ad intervenire su immobili privi di agibilità, che presentano immancabilmente aporie circa lo stato legittimo e che non soddisfano appieno requisiti e prestazioni riferibili alle nuove costruzioni.

Vi è dunque un filo comune che unisce tutte le proposte qui avanzate, che riguardano certo aspetti e problematiche diversi (e possono apparire per questo disomogenee e disorganiche), ma in

realtà costituiscono una complessiva messa a punto e attualizzazione della disciplina regionale, per orientarne le previsioni verso l'obiettivo di promuovere i processi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente.

In tale ottica, si possono individuare quattro principali filoni di intervento:

a) **la rivisitazione della definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, ed in particolare della manutenzione straordinaria, della ristrutturazione edilizia e degli interventi realizzabili con il permesso di costruire in deroga, agendo sui requisiti, limiti e condizioni che li connotano, ma anche sui requisiti igienico sanitari richiesti.

   In particolare, si recepisce la nuova definizione degli interventi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione,** che finalmente consente significative modifiche delle caratteristiche degli edifici (in termini di sedime, sagoma, prospetti, caratteristiche tipologiche e planivolumetriche), compresa la possibilità di apportare gli incrementi volumetrici riconosciuti per gli interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con la nuova legge urbanistica regionale. In attuazione del testo statale di recentissima approvazione, si precisano, inoltre, i casi nei quali questi interventi possono essere realizzati **anche nei centri storici**, purché la pianificazione urbanistica abbia definito una adeguata tutela degli edifici di interesse storico culturale o tipologico ed abbia stabilito una disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili.

   Inoltre, viene affrontata – sempre nell'osservanza della nuova disciplina statale - la tematica relativa alle **distanze minime tra gli edifici**, che si devono osservare in caso di rigenerazione dei tessuti urbani realizzati in epoca antecedente alla approvazione delle disposizioni sulle distanze di cui al decreto ministeriale n. 1444 del 1968. Si prevede così che in tali ipotesi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione che comportano le modifiche alle caratteristiche degli edifici appena descritte, siano ammissibili purché vengano mantenute le distanze legittimamente preesistenti, cioè quelle previste dai titoli edilizi che hanno autorizzato la costruzione degli edifici. Interventi con queste caratteristiche possono essere realizzati anche nel **centro storico**, purché il piano abbia stabilito la disciplina degli edifici tutelati e degli interventi ammissibili.

   Quanto ai **requisiti igienico sanitari** degli edifici, si recepisce la disposizione statale che finalmente rende possibile la valorizzazione del patrimonio edilizio storico, consentendo di attuare i necessari interventi di recupero e di acquisire, a fine lavori, l'agibilità dell'immobile, anche nel caso in cui quest'ultimo non presenti i requisiti igienico sanitari stabiliti dalla normativa tecnica approvata nel 1975, essendo stato realizzato legittimamente in epoca antecedente;

b) le **semplificazioni e accelerazioni del procedimento per il rilascio dei titoli abilitativi,** attraverso: il ricorso sistematico alla **conferenza di servizi semplificata; l'applicazione dei meccanismi di attestazione dell'avvenuta** formazione del **silenzio assenso o della decorrenza dei termini perentori per i controlli comunali**; il richiamo al principio di inefficacia dei provvedimenti tardivi. Sono state poi introdotte ulteriori semplificazioni delle procedure che attengono alle vicende che possono intervenire durante l'esecuzione dei lavori, in particolare alla **proroga dei titoli** e alle **varianti in corso d'opera;**

c) la revisione della disciplina della **valutazione dello stato legittimo** del patrimonio edilizio, chiarendo innanzitutto il significato e la portata di tale verifica preventiva, fino ad ora prevista dalla modulistica edilizia unificata, ma non definita e regolata né dal testo unico statale né dalla legge regionale. Si chiarisce così che lo stato legittimo è determinato, oltre che dai titoli edilizi ordinari, da quelli in sanatoria, ed anche dall'**accertamento delle tolleranze costruttive**, così

come dall'avvenuto **pagamento delle sanzioni pecuniarie** comminate in luogo della demolizione degli immobili. Inoltre, sono previste talune **semplificazioni nell'accertamento dello stato legittimo**, tra cui: i casi di demolizione e ricostruzione, gli immobili realizzati prima dell'epoca in cui è diventato obbligatorio acquisire il titolo edilizio, gli immobili che beneficiano del superbonus del 110%. Talune disposizioni intervengono anche sulla disciplina degli abusi edilizi più gravi, da una parte, recependo appieno le disposizioni statali appena approvate, che consentono di **accelerare l'esecuzione coattiva delle demolizioni;** dall'altra, introducendo misure per **favorire l'esecuzione spontanea delle stesse** entro tempi certi;

d) l'arricchimento della strumentazione con la quale i Comuni possono dare attuazione alle previsioni dei nuovi Piani urbanistici generali (PUG), consentendo un più ampio ricorso ai **permessi di costruire convenzionati**, attualmente richiamati dalla L.R. n. 24 del 2017 per il solo caso degli interventi di ristrutturazione urbanistica. La proposta consente dunque al PUG di individuare, **all'interno del territorio urbanizzato**, taluni **limitati ambiti di intervento** attuabili attraverso il semplice rilascio di tali titoli edilizi convenzionati (accompagnati cioè dalla stipula di una convenzione urbanistica, con la quale il soggetto interessato assume l'onere di realizzare tutte le dotazioni, infrastrutture e servizi stabiliti dal piano). Tali ipotesi possono riguardare, esclusivamente**: interventi di addensamento o sostituzione che interessino piccole aree urbane; l'edificazione di singoli lotti di completamento o di singoli lotti residui di precedenti lottizzazioni all'interno del territorio urbanizzato; gli interventi ammessi dal piano stesso in singole aree di pertinenza o di completamento dell'edificato sparso o discontinuo collocato nel territorio rurale.** In tal modo, il nuovo piano urbanistico comunale, nel regolare anche questi interventi di riuso e rigenerazione urbana, in coerenza con gli obiettivi generali fissati dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale e con gli esiti della valutazione ambientale e territoriale delle sue previsioni, potrà prevedere una modalità semplificata per la loro attuazione (in luogo della vigente necessità di stipulare, in tutti i casi, un apposito accordo operativo o di approvare un piano attuativo di iniziativa pubblica, la cui complessità procedurale non si giustifica rispetto alla portata di questi interventi).
Naturalmente questa disposizione assumerà una particolare rilevanza per i **piccoli Comuni**, nei quali le previsioni urbanistiche di cui si programma via via l'attuazione frequentemente non superano le dimensioni e le caratteristiche degli interventi appena elencati. Per tale ragione, inoltre, la proposta normativa consente ai **PUG dei Comuni montani** di individuare anche **singoli lotti nei quali insediare, in conformità ai limiti e alle condizioni stabilite dalla L.R. n. 24 del 2017, nuovi insediamenti destinati all'esercizio di impresa** attraverso la presentazione di permessi di costruire convenzionati.

Illustrazione delle singole proposte normative

Passando all'illustrazione delle singole disposizioni del progetto di legge regionale si evidenzia che lo stesso si compone di 35 articoli che si articolano in quattro Capi, il primo dei quali dedicato alle misure di semplificazioni in materia edilizia, che comportano modifiche alla legge regionale n. 15 del 2013; il Capo II raccoglie le modifiche alla legge regionale n. 23 del 2004; il Capo III introduce la rilevante semplificazione della strumentazione urbanistica attuativa della legge in materia di governo del territorio - L.R. n. 24 del 2017 – costituita dalla possibilità per il PUG di ricorrere ai permessi di costruire convenzionati; infine il Capo IV è dedicato alle norme finali e transitorie e contiene: il recepimento della proroga della validità dei titoli edilizi e dei piani attuativi e delle relative convenzioni, stabilita dal D.L. n. 76; l'introduzione di un percorso amministrativo che

consenta di concludere i procedimenti di condono edilizio ancora in corso da innumerevoli anni, presso i Comuni; una previsione volta a favorire la riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere e la rigenerazione urbana degli ambiti a vocazione turistica.

L'**articolo 1** sintetizza l'oggetto e le finalità del progetto di legge, consistenti nella semplificazione e accelerazione delle procedure edilizie, allo scopo di ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese che intendano provvedere alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente. Tali norme sono valutate urgenti, in quanto risultano propedeutiche all'attivazione degli interventi che beneficiano delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (convertito con modificazioni dalla L. legge n. 77/2020), i quali costituiscono un sicuro volano per l'avvio del processo di rigenerazione urbana che costituisce l'obbiettivo primario della Regione in campo urbanistico, assieme alla valorizzazione e qualificazione dei centri storici e alla tutela del patrimonio edilizio di valore storico artistico, culturale e testimoniale.
L'**articolo 2** è diretto a potenziare la gestione telematica dei processi edilizi, prevedendo che, una volta operativa e resa disponibile per i Comuni, la piattaforma unitaria regionale per la presentazione delle pratiche edilizie acceleri significativamente l'avvio e lo svolgimento delle attività istruttorie delle pratiche presentate, provvedendo automaticamente: alla verifica della completezza delle pratiche edilizie presentate; al rilascio della ricevuta delle pratiche presentate, ai sensi dell'art. 18-bis della legge n. 241 del 1990; alla certificazione sistematica (e non più a richiesta di parte) dell'avvenuta formazione del permesso di costruire per silenzio assenso e della decorrenza del termine perentorio per il controllo delle CILA e delle SCIA; alla indizione immediata della conferenza di servizi semplificata, per acquisire gli atti di assenso necessari così come alla trasmissione alle amministrazioni interessate della SCIA unica.
L'**articolo 3** stabilisce il principio generale secondo cui, per assicurare un più celere svolgimento delle pratiche edilizie, lo Sportello unico debba sempre ricorrere alla convocazione di una conferenza di servizi in modalità semplificata asincrona, ogni qual volta occorra acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire o per l'inizio dell'attività edilizia subordinata a SCIA o a CILA. Inoltre, si stabilisce la perentorietà del termine di indizione della conferenza di servizi (di cinque giorni lavorativi dalla presentazione della pratica edilizia). Questa disposizione di ordine generale, viene poi ripresa e sviluppata nelle singole disposizioni che disciplinano i procedimenti relativi rispettivamente alla CILA, alla SCIA e al PdC, nonché nell'**articolo 4**, che dà attuazione a tale principio nel procedimento per l'acquisizione preventiva degli atti di assenso di altre amministrazioni.
L'**articolo 5** opera una completa rielaborazione dell'articolo 7, relativo all'attività edilizia libera e agli interventi soggetti a CILA, al quale sono apportate numerose innovazioni. Viene innanzitutto recepita la nuova formulazione delle c.d. opere stagionali e di quelle contingenti e temporanee, introdotta dal decreto semplificazione. Inoltre, è semplificata la disciplina degli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, che sono assoggettati a CILA anche nel caso in cui comportino il mutamento della destinazione d'uso (questi interventi nella attuale disciplina sono invece soggetti a SCIA).
Sempre con la riscrittura dell'articolo 7 viene adeguato il procedimento di controllo della CILA per recepire i principi che attengono: all'obbligo di utilizzo della modulistica edilizia unificata; al rilascio della ricevuta ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18-bis della legge n. 241 del 1990; alla necessità di ricorrere alla conferenza di servizi semplificata; alla possibilità per il privato di chiedere l'attestazione della avvenuta decorrenza del termine perentorio per lo svolgimento dei

controlli; alla inefficacia dei provvedimenti dello sportello unico assunti dopo la scadenza dei termini perentori per i medesimi controlli, stabilita dall'art. 2, comma 8-bis, della L. n. 241/1990.

Con l'**articolo 6** viene recepita e ulteriormente sviluppata la disciplina introdotta dal decreto semplificazione dello **stato legittimo degli immobili**. Al comma 1, si precisa, innanzitutto, che lo stato legittimo deriva: dal titolo edilizio che ha previsto la costruzione dell'immobile, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, ma anche dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati a seguito di istanza di condono edilizio ovvero a conclusione dei procedimenti di cui agli articoli 17 e 17-bis della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19-bis della medesima legge regionale nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art. 21, comma 01, della L.R. n. 23 del 2004. Successivamente, si sottolineano le modalità e i tempi di svolgimento dell'accertamento dello stato legittimo (comma 2); quindi sono stabilite (ai commi da 3 a 6) talune semplificazioni normative dirette ad accelerare e semplificare tale accertamento:

- la precisazione che nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha autorizzato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali (omettendosi dunque il riferimento ai titoli edilizi precedenti);
- il chiarimento che per gli edifici realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (ante 1942 per gli immobili collocati nel territorio urbanizzato, ante 1967 per quelli extraurbani), lo stato legittimo si desume dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti (quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza), integrati naturalmente con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;
- la precisazione che quest'ultima disposizione trova applicazione anche nei casi in cui sussista un principio di prova scritta circa l'avvenuto rilascio di un titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile alcuna copia;
- viene richiamata la semplificazione già introdotta dalla L.R. n. 24 del 2017, secondo cui, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione l'accertamento della legittimità dello stato di fatto va riferita a quei parametri che governano la ricostruzione dell'edificio secondo le previsioni del piano urbanistico (volume o superficie massimi, distanze dai confini e dagli edifici, ecc.);
- l'ampliamento del principio volto all'accelerazione dei titoli edilizi riguardanti gli interventi che beneficiano del c.d. superbonus del 110%, (incentivi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77) già introdotto dall'articolo 51, comma 3-quinquies, del decreto legge n. 104 del 2020, prevedendo che le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili e i relativi accertamenti dello sportello unico, devono essere relativi esclusivamente alle parti degli edifici interessate dai medesimi interventi.

L'**articolo 7** prevede l'introduzione nella L.R. n. 15 del 2013 dell'articolo 10-ter, relativo alle distanze tra fabbricati negli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione. La nuova disposizione chiarisce innanzitutto che detta disciplina speciale si applica ad ogni intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, sia esso qualificato dalla legge come nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire, o come ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA. Tale regola vale anche nel caso in cui la ricostruzione preveda - come ora ammette anche la nuova

definizione di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (vedi commento al successivo articolo 21, comma 2) – modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, nonché gli incrementi di volume previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Per tali casi si prevede che, se le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime per assicurare il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, cioè nel rispetto delle distanze (dai confini e dai fabbricati) stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, come desumibili dai titoli e atti richiamati dall'articolo 10-bis. Si precisa inoltre che gli eventuali incrementi volumetrici possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Viene poi data attuazione al nuovo terzo periodo del comma 1-ter dell'art. 2-bis, DPR n. 380 del 2001 (novellato dal D.L. n. 76), chiarendo che nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale gli interventi di demolizione e ricostruzione sono subordinati necessariamente a piano attuativo solo nel caso in cui il piano urbanistico generale non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale. Quando invece il piano generale sia dotato di tali contenuti (come, per altro, richiede l'attuale legge urbanistica, agli articoli 26, comma 1, lettera b, e 32, comma 8, similmente a quanto stabilito dalle leggi urbanistiche regionali precedenti), gli interventi di demolizione e ricostruzione posso essere attuati con intervento diretto anche nel centro storico.

L'**articolo 8** introduce una importante norma che favorisce il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio collocato nel territorio urbanizzato, recependo la norma di interpretazione autentica di cui all'articolo 10, comma 2, del D.L. n. 76. Secondo tale previsione i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione stabiliti dal decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975 non sono più esigibili per i nuovi interventi che riguardino gli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nel territorio urbanizzato come definito, in base alla normativa regionale, nei piani urbanistici comunali. Per tali edifici, dunque, gli interventi di recupero così come l'agibilità non potranno essere più precluse dal mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari, stabiliti dal citato decreto ministeriale del 1975, che derivi dalle caratteristiche dimensionali di edifici legittimamente preesistenti.

L'**articolo 9** adegua, innanzitutto, l'elenco degli interventi soggetti a SCIA a quanto previsto dall'articolo 22, comma 1, lettere a) e b), del DPR n. 380/2001, introducendo la nuova ipotesi di manutenzione straordinaria "pesante" voluta dalla recente novella, che ricorre quando questo intervento comporti la modifica dei prospetti. Gli attuali casi in cui gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono assoggettati a SCIA, vengono ricondotti alla sola ipotesi in cui detti interventi interessino le strutture dell'edificio.

Inoltre, con il nuovo comma 1-bis, si conferma e chiarisce meglio la volontà del legislatore regionale di voler assoggettare a SCIA anche le c.d. ristrutturazioni conservative pesanti, di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380, come novellato, avvalendosi della facoltà riconosciuta dall'articolo 22, comma 4, del medesimo decreto (di assoggettare a SCIA, anche interventi che il T.U. edilizia subordini al regime proprio del permesso di costruire, fermo restando che, in tali casi, l'eventuale realizzazione abusiva delle opere continua a comportare l'applicazione delle sanzioni penali).

L'**articolo 10** applica anche al procedimento relativo alle SCIA i principi innovativi introdotti dalla recente novella e già richiamati nel commento all'articolo 5.
L'**articolo 11** introduce una ipotesi speciale di proroga della SCIA, che eccezionalmente può essere riconosciuta, previa deliberazione del Consiglio comunale, anche in caso in cui sia sopravvenuta una previsione di piano incompatibile con l'attuazione dell'intervento edilizio, qualora l'interessato dimostri che i lavori non hanno potuto essere iniziati (entro un anno dalla presentazione della SCIA) o non possono essere completati (entro il termine di validità del titolo edilizio, comunque non superiore a tre anni) per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare della SCIA, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. Tale proroga è sempre accordata qualora si dimostri che non si è potuto iniziare o concludere i lavori per eventuali ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare della segnalazione stessa. In tali casi non è richiesta la deliberazione consiliare.
L'**articolo 12** applica anche al procedimento di rilascio del permesso di costruire i principi innovativi introdotti dalla recente novella e già richiamati nel commento all'articolo 5. Inoltre, si introduce, riferendola ai contenuti di questo procedimento, la nuova disciplina del così detto preavviso di diniego (art. 10-bis della L. n. 241 del 1990) introdotto dalla novella statale.
L'**articolo 13** introduce anche per i permessi di costruire la forma speciale di proroga esaminata, con riguardo alla SCIA, illustrando l'articolo 11.
Con l'**articolo 14** viene recepita nell'ordinamento regionale la disciplina del permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 28-bis del DPR n. 380 del 2001, adeguando i contenuti della convenzione urbanistica a quanto previsto dall'articolo 38 della legge urbanistica regionale. Si segnala, in particolare, che anche per i permessi di costruire convenzionati è prescritta l'acquisizione della informazione antimafia per i soggetti che richiedono il rilascio del titolo.
L'**articolo 15** recepisce la formulazione, introdotta nel testo statale dalla recente novella, circa le condizioni cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire in deroga, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia. Si tratta di un adeguamento lessicale che non comporta alcuna innovazione sostanziale rispetto alla disciplina regionale vigente.
L'**articolo 16** amplia notevolmente l'ambito delle varianti in corso d'opera che non richiedono la presentazione di un nuovo titolo edilizio, fino a ricomprendervi – analogamente a quanto disposto dal testo originario dell'articolo 22 della L.R. n. 15 del 2013 - anche le c.d. variazioni essenziali. Richiedono invece un nuovo titolo i casi di totale difformità dal titolo originario e due ipotesi ad essa equiparabili: la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario e la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabili. Nel caso in cui la variante presenti i requisiti delle variazioni essenziali di cui all'articolo 14-bis della L.R. n. 23 del 2004, i relativi lavori possono essere iniziati dalla data di presentazione della SCIA; nei restanti casi, la SCIA può essere presentata anche dopo l'inizio dei lavori, anche nell'ambito della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (come prevede la vigente modulistica).
L'**articolo 17** contiene una mera norma di coordinamento, delle innovazioni apportate dall'articolo 16 (relativo alle varianti in corso d'opera). Similmente, il comma 1 dell'**articolo 18** richiama quanto previsto dall'articolo 6 (relativo allo stato legittimo degli immobili), per definire la destinazione d'uso legittima dell'immobile. Inoltre, viene recuperata una utile precisazione, già presente nel testo originario dell'articolo 28 della L.R. n. 15 del 2013, secondo cui il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

Con l'**articolo 19** viene recepito quanto disposto dal D.L. n. 76 circa i casi nei quali trova applicazione il contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del T.U. edilizia, ora riferito agli immobili che hanno beneficiato di una variante urbanistica specifica o di un permesso in deroga (e non anche al mero cambio di destinazione d'uso, come previsto in precedenza).

L'**articolo 20** inserisce nell'elenco delle riduzioni ed esoneri dal contributo di costruzione, presente nell'articolo 32 della L.R. n. 15 del 2013, anche il richiamo a quanto disposto dall'articolo 8, comma 1, lettera b), della L.R. n. 24 del 2017 (che prevede la riduzione del 35% del contributo per incentivare gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, con la possibilità per i Comuni di attuare ulteriori riduzioni).

Di particolare rilevanza le previsioni dell'**articolo 21** che recepisce tutte le innovazioni alle definizioni delle tipologie degli interventi edilizi introdotte dal D.L. n. 76, le quali riguardano: 1) la manutenzione straordinaria; 2) la ristrutturazione edilizia, ed in special modo la c.d. ristrutturazione ricostruttiva; 3) l'istallazione di manufatti leggeri, quale fattispecie ricompresa nella nuova costruzione.

1) **Manutenzione straordinaria**. Nell'ottica di favorire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, è stato ampliato l'ambito delle trasformazioni che rientrano nella nozione di manutenzione straordinaria, che può comportare:

- il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile su cui si interviene, purché ciò non comporti un aumento di carico urbanistico. Pertanto, il cambio d'uso può avvenire sia verso usi che fanno parte della medesima categoria funzionale, sia verso usi facenti parte di una diversa categoria per i quali la legge o i piani non richiedano quote di dotazioni territoriali e servizi più elevate e per i quali non sia previsto un valore unitario degli oneri di urbanizzazione maggiore;
- le modifiche ai prospetti che risultino necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per assicurare l'accesso allo stesso o alle singole unità immobiliari che lo compongono. Questi interventi sui prospetti sono subordinati a quattro condizioni: che si intervenga su edifici legittimamente realizzati; che le modifiche non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio; che la modifica stessa risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia; che la modifica non interessi immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2) **Ristrutturazione edilizia.** Per effetto della novella contenuta nel D.L. n. 76 è stata innovata la definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, che ora può comportare anche la modifica di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, nonché le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Inoltre, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, sono ammessi incrementi di volumetria, anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

A fronte di questa importante liberalizzazione, la novella statale introduce una disciplina più severa per gli interventi di demolizione e ricostruzione e per gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti che riguardino immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i quali costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria. Inoltre, la nuova disposizione statale assoggetta al medesimo vincolo della fedele ricstruzione gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ripristino di edifici crollati o demoliti

localizzati "*nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 144, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali , nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico*", fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici. Il progetto di legge, da una parte, recepisce la disciplina relativa agli edifici vincolati ai sensi del Codice dei beni e delle attività culturali; dall'altra, relativamente alla seconda disposizione statale appena riportata, definisce esattamente gli ambiti territoriali nei quali la stessa trova applicazione, in considerazione della legislazione regionale vigente; stabilisce inoltre i casi nei quali in detti ambiti vige l'obbligo della fedele ricostruzione. Si specifica così che detti ambiti corrispondono ai centri storici e agli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, come definiti dalla pianificazione territoriale e urbanistica vigente, e si stabilisce che in tali ambiti gli interventi di ricostruzione e di ripristino devono presentare le medesime caratteristiche dell'edificio originario qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

3) **Manufatti leggeri.** Viene infine recepita la modifica alla disciplina statale dei manufatti leggeri, anche prefabbricati, e delle strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, la cui installazione deve considerarsi, di norma, una nuova costruzione. Il testo statale vede ora una maggiore articolazione delle ipotesi che fanno eccezione a tale principio generale, individuate nei manufatti e strutture che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, nonché nelle tende e nelle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, "*che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti*".

Il **Capo II** - modifiche alla L.R. n. 23 del 2004 - si apre con due disposizioni (gli **articoli 22 e 23**) che introducono una riduzione della sanzione pecuniaria prevista per gli interventi soggetti a SCIA o a CILA realizzati abusivamente, qualora non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione. Allo scopo di favorire la regolarizzazione di questi abusi minori il progetto di legge prevede dunque che, trascorso tale periodo di tempo dalla loro realizzazione, questi abusi che non hanno leso in modo significativo la disciplina di piano e che siano conformi alle normative settoriali che incidono sull'attività edilizia, possano beneficiare della riduzione dei due terzi della sanzione pecuniaria, con un minimo comunque non inferiore ai 333 euro.

Gli **articoli 24 e 25** consentono di subordinare i titoli edilizi in sanatoria di cui agli articoli 17 e 17-bis alla realizzazione degli interventi, anche strutturali, che assicurano la piena rispondenza delle opere ai requisiti e alle condizioni cui è subordinata la loro regolarizzazione. in tal modo, per esempio si potrà subordinare la sanatoria alla realizzazione, entro i termini perentori stabiliti dal Comune, delle opere di miglioramento sismico necessarie e di quelle che consentono di rispettare le altre normative tecniche che incidono sull'attività edilizia.

Il D.L. n. 76 ha recepito nell'ordinamento statale l'istituto delle tolleranze costruttive, dedicando allo stesso un articolo autonomo, individuando due fattispecie di tolleranza (perfettamente corrispondenti alle ipotesi di cui ai commi 1 e 1-bis dell'art. 19-bis della L.R. n. 23 del 2004) e dettando una completa disciplina circa le procedure da seguire per il loro accertamento. L'**articolo 26** si limita pertanto a recepire una precisazione circa il fatto che le tolleranze di cantiere non sono considerate ammissibili nel caso degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e a far propria la nuova formulazione, presente nel testo statale, circa le due situazioni nelle quali il tecnico abilitato è chiamato a dichiarare l'esistenza di una tolleranza ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili: nell'ambito della presentazione di nuove istanze di permesso di costruire, di comunicazioni e segnalazioni edilizie, in conformità alla modulistica edilizia unificata (che richiede per tutti questi titoli abilitativi l'attestazione dello stato legittimo); con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.
L'**articolo 27** introduce un importante principio volto ad assicurare la certezza delle posizioni giuridiche, indispensabile ai fini dello sviluppo dei processi di riuso e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, secondo cui in tutti i casi nei quali la legge preveda l'applicazione di una sanzione pecuniaria in luogo della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi, l'integrale corresponsione della sanzione stessa produce, ai soli fini edilizi, la regolarizzazione degli interventi. Rimane ferma ovviamente l'eventuale rilevanza penale degli illeciti (nel caso di interventi soggetti a permessi di costruire) e l'applicazione di ogni altra sanzione prevista per l'eventuale violazione delle normative di settore che incidono sull'attività edilizia (per esempio, la normativa antisismica).
L'**articolo 28** regola la possibilità per l'amministrazione comunale di stipulare accordi, ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, per regolamentare le modalità e i tempi di esecuzione, da parte dei privati interessati, degli interventi di demolizione degli abusi più gravi e di ripristino dello stato dei luoghi. Detti accordi, già ammessi dalla giurisprudenza amministrativa, hanno l'indiscusso vantaggio di garantire all'amministrazione comunale il ritorno ad una situazione di piena legalità entro tempi certi, comunque non superiori a cinque anni, con la completa esecuzione delle opere di ripristino, nei casi in cui: gli immobili abusivi siano attualmente utilizzati come abitazioni o per l'esercizio di attività d'impresa, gli interventi di demolizione risultino rilevanti o presentino particolari difficoltà tecnico esecutive ovvero le opere realizzate abusivamente, oltre a violare la disciplina edilizia o urbanistica, risultino in contrasto con altre discipline incidenti sull'attività edilizia. A tale scopo, infatti può essere concordata con i privati interessati una tempistica tassativa di esecuzione dei lavori previa presentazione di garanzie fideiussorie che, in caso di inosservanza degli impegni assunti dal privato, consentano di provvedere all'esecuzione coattiva delle demolizioni. Il privato, dal canto suo, può in tal modo programmare con l'amministrazione comunale un percorso condiviso che gli consenta, tra l'altro, di realizzare assieme alle demolizioni gli eventuali interventi edilizi ammessi dal piano, anche con la modalità di intervento introdotta dall'articolo 14 della L.R. n. 24 del 2017 della "costruzione e successiva demolizione" delle opere abusive, per assicurare la continuità delle attività (residenziali, produttive, ecc.) in corso negli immobili abusivi. Naturalmente, la norma precisa che il comune nel valutare l'opportunità o meno di stipulare l'accordo deve considerare, in via primaria, gli interessi pubblici coinvolti e che, in caso di immobili vincolati, la stipula dell'accordo è subordinata all'assenso delle amministrazioni preposte alla gestione del vincolo stesso.
L'**articolo 29** recepisce le innovazioni apportate dalla novella statale all'articolo 41 del DPR n. 380 del 2001, circa il termine massimo entro il quale deve essere avviata l'esecuzione della demolizione

(termine ora fissato in centottanta giorni dall'accertamento dell'abuso), nonché circa gli effetti che derivano dalla inutile scadenza di tale termine (consistenti nella attivazione dei poteri sostitutivi del Prefetto).

Il **Capo III**, relativo alle Modifiche alla legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 prevede innanzitutto due disposizioni di coordinamento, gli **articoli 30 e 31,** relative, rispettivamente, all'introduzione tra gli strumenti attuativi del PUG del permesso di costruire convenzionato (secondo quanto disposto dal successivo articolo 32), e al recepimento della riformulazione, operata dalla recente novella, dell'articolo 17, comma 4-bis, del DPR n. 380 del 2001 in merito alla riduzione del contributo di costruzione per gli interventi di rigenerazione urbana.
L'**articolo 32** del progetto di legge introduce una importante semplificazione delle modalità di attuazione delle previsioni del nuovo piano urbanistico generale (PUG) previsto dalla L.R. n. 24 del 2017. La previsione nasce innanzitutto dalla constatazione che l'attuale articolo 7, comma 4, lettere a) e b), della medesima legge regionale prevede che debbano essere attuati con intervento diretto i soli interventi, di qualificazione edilizia e con permesso di costruire convenzionato quelli di ristrutturazione urbanistica, rimanendo i restanti interventi subordinati ad accordo operativo o a piano attuativo d'iniziativa pubblica (articolo 38). Tuttavia, l'esperienza urbanistica degli ultimi anni ha reso evidente che, specialmente nei piccoli comuni, il processo diffuso di rigenerazione urbana si sviluppa anche attraverso interventi di limitate dimensioni e che per questi interventi, sempre più frequentemente i Comuni, per accelerare e semplificare la fase attuativa dei piani urbanistici, ricorrono alla presentazione di permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'articolo 28-bis del DPR n. 380 del 2001. Nel prendere atto di questa esigenza di una maggiore flessibilità circa gli strumenti attuativi della pianificazione urbanistica, il progetto di legge si fonda sulla considerazione che, se da una parte il PUG deve fondare le sue previsioni sulla base di una visione generale e strategica, circa le politiche sostenibili di governo del territorio da perseguire a livello locale (attraverso dunque la stretta integrazione tra la strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale e la valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni di piano); dall'altra, il piano è chiamato anche a governare con criteri di efficacia ed efficienza la fase attuativa delle trasformazioni previste, con particolare riguardo alla rigenerazione del territorio urbanizzato. A tale scopo occorre, innanzitutto, che le scelte generali di livello strategico si traducano, nella concreta individuazione dei livelli quantitativi e qualitativi di dotazioni territoriali, infrastrutture per la mobilità, reti e servizi pubblici che i singoli interventi devono realizzare, e nella definizione di adeguati incentivi urbanistici che possano stimolare l'attuazione degli interventi stessi. In secondo luogo, il PUG deve poter stabilire quali interventi richiedono l'elaborazione e approvazione dei più complessi strumenti attuativi preventivi (accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica), ma anche quali possano essere attuati con interventi diretti, eventualmente accompagnati dalla stipula di una convenzione, per definire modalità e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie. Per questi ultimi interventi il PUG deve stabilire la disciplina urbanistica di dettaglio, relativa agli usi ammissibili, agli indici e parametri edilizi e alle modalità di attuazione, ecc. (articolo 26, comma 1, lettere a) e b) e valutarne integralmente gli effetti ambientali e territoriali. Appare, pertanto, opportuno non solo stabilire la disciplina di dettaglio del permesso di costruire convenzionato, adeguando, in particolare, i contenuti della convenzione urbanistica a quanto stabilito dalla legge urbanistica regionale vigente (articolo 14); ma anche regolamentare puntualmente, con il presente articolo, i casi nei quali i nuovi piani urbanistici comunali possono prevedere, esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, il ricorso a detto strumento attuativo, individuati in particolare: nelle opere di addensamento o sostituzione urbana (di cui

all'art. 7, comma 4, lettera c) che interessino piccole aree a livello locale; negli interventi su singoli lotti di completamento e in singoli lotti non edificati residui di precedenti piani attuativi; negli interventi ammessi in singole aree di pertinenza e di completamento dell'edificato sparso o discontinuo. Inoltre, limitatamente ai comuni montani, nei quali si riscontra un limitatissimo sviluppo di nuovi insediamenti, si prevede che il PUG possa subordinare a permesso di costruire convenzionato anche la realizzazione di singoli nuovi insediamenti adibiti all'esercizio di impresa. Anche in questo caso si dovrà trattare di previsioni del PUG, che soddisfino i criteri di qualità dell'abitato e di sostenibilità ambientale e territoriale, sopra ricordati, tra cui l'osservanza dei limiti quantitativi e delle tipologie di interventi che la legge regionale fissa per i nuovi insediamenti nel territorio extraurbano, così come ogni altra prescrizione della medesima legge regionale circa i contenuti del PUG e le modalità attuative delle sue previsioni.
Infine, la norma chiarisce che, laddove l'intervento non richieda la realizzazione di dotazioni territoriali e di altre opere pubbliche, necessarie per la sostenibilità ambientale e territoriale dell'insediamento, il PUG possa subordinare lo stesso unicamente alla presentazione del titolo abilitativo edilizio richiesto dalla legge per la tipologia di trasformazione da realizzare.

Il **Capo IV**, recante "Norme finali e transitorie", comprende tre disposizioni che non modificano leggi regionali vigenti, in quanto regolano provvedimenti *una tantum* attinenti al campo del governo del territorio.
L'**articolo 33** recepisce nell'ordinamento regionale le proroghe della validità dei titoli edilizi, dei piani attuativi e delle relative convenzioni urbanistiche stabilite dai commi 4 e 4-bis del D.L. n. 76 come modificato e integrato in sede di conversione in legge. In merito alla proroga di validità dei titoli edilizi, il presente progetto di legge opta (come per la precedente proroga *ope legis* stabilita dall'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98), per una automatica operatività della stessa, per tutti i permessi di costruire rilasciati o formatisi per silenzio assenso entro il 31 dicembre 2020 e per le CILA e le SCIA presentate entro la medesima data. La proroga è di un anno per il termine di inizio dei lavori, di tre anni per quello di fine. Come per il precedente normativo appena richiamato, si esclude l'operatività della proroga nel caso di avvenuta approvazione di previsioni urbanistiche incompatibili che, come è noto, comportano un effetto decadenziale per i titoli edilizi per i quali non siano iniziati i lavori e preclude la possibilità di proroga per quelli già avviati.
Il comma 4 stabilisce una proroga di tre anni della validità dei piani attuativi formatosi entro il 31 dicembre 2020 e delle convenzioni urbanistiche ancora vigenti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 76 (cioè al 15 settembre 2020) e di quelle che saranno stipulate entro il 31 dicembre 2020. La proroga si estende anche ai termini, previsti dalla stessa convenzione, per l'esecuzione dei lavori ivi disciplinati. Il medesimo comma 4 specifica che tale proroga deve essere comunque coordinata con la disciplina transitoria prevista dalla nuova legge urbanistica regionale, secondo cui al termine del periodo transitorio da essa disciplinato (fissato per il 1° gennaio 2024) decadono tutti i piani attuativi, formatisi in conformità alla legislazione urbanistica previgente, che non siano stati convenzionati, e per i quali non siano previsti, dalla medesima convenzione, termini perentori per la loro attuazione. L'ultimo comma chiarisce che la presente proroga può cumularsi con quella disposta dall'articolo 30, comma 3-bis, del D.L. n. 69/2013 citato.
L'**articolo 34** ha l'obiettivo di accelerare la conclusione dell'istruttoria dei condoni edilizi del 1985, del 1994 e del 2004, ancora pendenti presso i Comuni. In talune realtà della nostra regione, questa situazione costituisce un sicuro intralcio al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio interessato da tali procedimenti nonché alla sicura circolazione economica dello stesso, o perché

risulta ancora in corso l'istruttoria delle relative istanze o perché vi è incertezza circa l'avvenuta formazione del silenzio assenso sulle stesse (prevista per i condoni del 1985 e del 1994). Questa situazione impedisce o quantomeno rallenta la rigenerazione degli immobili coinvolti o la loro alienazione, in quanto la verifica dello stato legittimo degli stessi è subordinata alla conclusione di detti procedimenti di condono.

Il progetto di legge disciplina due misure: da una parte prevede l'elaborazione, in stretta collaborazione con le amministrazioni locali, di un atto di coordinamento tecnico con il quale stabilire modalità uniformi per la conclusione delle istruttorie pendenti, con l'obiettivo di fornire indicazioni generali per la soluzione delle difficoltà incontrate dai comuni nella regolarizzazione e integrazione della documentazione presentata, nella richiesta di correzioni delle errate rappresentazioni degli immobili oggetto della concessione in sanatoria, nel ricalcolo delle oblazioni dovute, ecc. in modo da superare ogni altra carenza che ostacoli la definizione dei medesimi procedimenti. La seconda misura ha l'obiettivo di perseguire la certezza delle posizioni giuridiche, introducendo la possibilità di richiedere, per i condoni edilizi presentati nel 1985 e nel 1994, la certificazione della formazione del silenzio assenso, ai sensi dell'articolo 18, comma 14, della L.R. n. 15 del 2013 (come sostituito dall'articolo 12 del progetto di legge). Si prevede dunque che i privati possano avanzare la medesima istanza per dette domande di condono e che l'amministrazione debba provvedere entro i sei mesi successivi. A tale scopo, il progetto di legge riprende l'elenco dei fattori ostativi al formarsi del silenzio assenso, come definiti dalla consolidata giurisprudenza in materia, fornendo, in tal modo, un preciso riferimento per questa attività di accertamento. Dal momento che le due misure presentano evidenti aspetti di correlazione tra loro e necessitano comunque che le amministrazioni comunali predispongano apposite modalità organizzative per svolgere le attività richieste, la disposizione prevede che l'atto di coordinamento tecnico, previsto dalla prima misura, stabilisca anche i contenuti delle istanze di accertamento del silenzio assenso, la data a partire dalla quale le stesse potranno essere presentate e la modulistica relativa alle medesime istanze e alle attestazioni comunali.

L'**articolo 35** introduce importanti misure per promuovere la riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere e la rigenerazione urbana degli ambiti a vocazione turistica, anche nelle more dell'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali previsti dalla L.R. n. 24 del 2017. La norma consente ai Comuni di utilizzare, a tale scopo, lo speciale procedimento di variante urbanistica previsto (dall'articolo 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e commi 3 e 4 della L.R. 23 aprile 2019) per il recepimento della disciplina regionale dei c.d. condhotel, anche per altre importanti tematiche che attengono: all'incentivazione dei processi di accorpamento delle strutture ricettive alberghiere ovvero al trasferimento della capacità edificatoria e ricettiva delle strutture collocate in ambiti inidonei; al riconoscimento di incentivi anche volumetrici o fiscali per gli interventi appena indicati e, più in generale, per gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica delle strutture alberghiere; alla revisione dei casi e delle modalità di rimozione del vincolo alberghiero, per le strutture collocate in ambiti inidonei allo sviluppo delle attività ricettive o che presentano caratteristiche che le rendono inadatte a garantire gli standard quali-quantitativi richiesti; al reperimento anche a distanza degli standard di parcheggi pertinenziali, laddove le strutture ricettive alberghiere siano collocate in parti del territorio urbanizzato caratterizzate da una elevata accessibilità sostenibile.

Inoltre, il comma 3 prevede una disposizione speciale immediatamente applicabile, che non necessita di essere recepita negli strumenti urbanistici e che prevale sulle disposizioni dei piani e dei regolamenti comunali con essa incompatibili, secondo cui, in caso di demolizione e ricostruzione di strutture ricettive alberghiere, è ammessa la realizzazione dei parcheggi pertinenziali in piani

interrati senza che gli stessi, fino alla quota minima prescritta dalla legge o dal piano, siano conteggiati negli indici di edificabilità della nuova costruzione. In tal modo si favorisce la realizzazione in interrato di detti parcheggi, in luogo di quelli a raso e senza che ciò comporti una riduzione dei dimensionamenti dei piani realizzabili fuori terra e da destinare alla funzione alberghiera. Inoltre, si prevede che detta trasformazione dell'immobile non comporti il ricalcolo delle dotazioni territoriali dovute. Si sottolinea la necessità che i parcheggi interrati siano realizzati nella piena osservanza dei vincoli paesaggistici e ambientali, che eventualmente gravano sulle aree interessate, e delle norme tecniche e delle direttive previste nei piani di bacino per l'assetto idrogeologico e per la gestione del rischio alluvione.
Sempre per accelerare la realizzazione degli interventi fin qui indicati, il comma 4, precisa che tutti gli interventi sopra riportati si attuano con intervento diretto, eventualmente ricorrendosi ad un permesso di costruire convenzionato laddove occorra disciplinare specifici obblighi assunti dal privato interessato per la realizzazione o modifica delle dotazioni territoriali, dei servizi, delle strutture viarie, ecc. richieste. È precisato, infine, che gli interventi citati in precedenza possono essere accompagnati dalle sanatorie di cui agli articoli 17 e 17-bis, ove ne ricorrano i presupposti, così come possono essere accompagnati dalla stipula degli accordi di cui all'articolo 22-bis della L.R. n. 23 del 2004 (introdotto dall'articolo 28 del presente progetto di legge) per attuare le eventuali demolizioni, anche parziali, di opere abusive non sanabili.
Il comma 6 dell'articolo 35 introduce una ulteriore modalità attraverso la quale i Comuni hanno la possibilità di favorire l'integrale reperimento delle quote di parcheggi pertinenziali richiesti dalla normativa di settore per le strutture ricettive alberghiere. La norma, costruita su modello di quanto previsto dall'articolo 9, comma 4, delle Legge n. 122 del 1989, prevede che il Consiglio comunale, con apposita delibera possa individuare le aree pubbliche da concedere in diritto di superficie alle strutture alberghiere, per la realizzazione di detti parcheggi. Gli interventi sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato e il Consiglio comunale può stabilire che siano gratuiti limitatamente alla quota minima di parcheggi richiesti dalla disciplina vigente. Anche per questi interventi viene precisata la necessità della piena osservanza dei vincoli paesaggistici e ambientali che eventualmente gravano sulle aree e la necessità del rispetto delle norme tecniche e delle direttive previste nei piani di bacino per l'assetto idrogeologico e per la gestione del rischio alluvione. Si sottolinea inoltre che anche questa disposizione speciale è immediatamente applicabile, non necessita di essere recepita negli strumenti urbanistici comunali e prevale sulle disposizioni dei piani e dei regolamenti comunali con essa incompatibili.

PROGETTO DI LEGGE

PROGETTO DI LEGGE

Articolo 1

Oggetto e finalità

1. La presente legge, in coerenza con le disposizioni contenute nel Titolo V della Costituzione e in attuazione dei principi fondamentali in materia di governo del territorio desumibili, in particolare, dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), persegue la finalità di semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, nonché di assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio e lo sviluppo dei processi di rigenerazione urbana, valorizzando e qualificando i centri storici della regione e tutelando gli edifici di valore storico artistico, culturale e testimoniale.

Capo I
MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 30 LUGLIO 2013, N. 15

Articolo 2

Modifiche all'articolo 3 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15

1. Al comma 1-bis dell'articolo 3 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), è aggiunto in fine il seguente periodo: "*I Comuni possono avvalersi di analoghe piattaforme telematiche già operative, aventi caratteristiche tecniche equivalenti a quella regionale.*"

2. Dopo il comma 1-bis dell'articolo 3 della legge regionale n. 15 del 2013, è aggiunto il seguente:

"1-ter. Il sistema di cui al comma 1 consente di procedere automaticamente:

a) alla verifica di completezza delle pratiche edilizie presentate;

b) al rilascio della ricevuta dell'avvenuta presentazione delle istanze edilizie di cui all'articolo 4, comma 4-bis;

c) alla indizione della conferenza di servizi semplificata in ogni caso in cui occorra acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire o per l'inizio dell'attività edilizia subordinata a SCIA o a CILA;

d) alla trasmissione della SCIA unica di cui all'articolo 14, comma 2-bis, alle amministrazioni interessate, affinché possano svolgere i controlli delle altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche necessarie per l'inizio dei lavori;

e) alla certificazione in tutti i casi dell'avvenuta formazione del permesso di costruire per silenzio assenso e della decorrenza del termine perentorio per il controllo delle CILA e delle SCIA presentate.";

Articolo 3

Modifiche all'articolo 4 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Al comma 4 dell'articolo 4 della legge regionale n. 15 del 2013 dopo le parole "permesso di costruire" sono inserite le seguenti: "o di presentazione della CILA o della SCIA".

2. Il comma 5 dell'articolo 4 della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente:

"5. In ogni caso in cui occorra acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire o per l'inizio dell'attività edilizia subordinata a SCIA o a CILA, lo Sportello unico indice, entro il

termine perentorio di cinque giorni lavorativi, una conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi). Entro i termini di svolgimento della conferenza di servizi lo Sportello unico acquisisce altresì le delibere degli organi collegiali, nonché ogni altro atto di competenza dell'amministrazione comunale richiesti per la realizzazione dell'intervento. Lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, anche prima della presentazione della SCIA e della CILA e della domanda per il rilascio del permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'articolo 4 bis.

Articolo 4

Modifiche all'articolo 4 bis della legge regionale n. 15 del 2013

1. Nel comma 1 dell'articolo 4 bis della legge regionale n. 15 del 2013 le parole "la convocazione di una", sono sostituite dalle seguenti: "l'indizione di una".

2. Il comma 4 dell'articolo 4 bis della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente:

"4. La conferenza di servizi è indetta dallo sportello unico entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dalla presentazione dell'istanza e si svolge in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990. Nell'ambito della conferenza di servizi, lo Sportello unico accerta altresì la conformità dell'intervento proposto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, e, a tale scopo, invita a partecipare alla conferenza di servizi anche le amministrazioni competenti, secondo la normativa di settore, ad effettuare il controllo della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per lo svolgimento dell'intervento edilizio. Nel corso dello svolgimento della conferenza di servizi lo Sportello unico acquisisce altresì le delibere degli organi collegiali, nonché ogni altro atto di competenza dell'amministrazione comunale richiesti per la realizzazione dell'intervento.".

Articolo 5

Sostituzione dell'articolo 7 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15

1. L'articolo 7 della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente:

"Articolo 7

Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione

1. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;

c) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricanti e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività

collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 Agosto 1967, n.765);

d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato nonché i carotaggi e le opere temporanee per le analisi geologiche e geotecniche richieste per l'edificazione nel territorio urbanizzato;

e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

f) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

g) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;

h) 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, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

i) le opere esterne per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive;

l) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine, che sono soggette a SCIA;

m) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;

n) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale;

o) le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128 (Riordino della disciplina relativa all'installazione e all'esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all'esercizio dell'attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell'articolo 1, comma 52, della L. 23 agosto 2004, n. 239);

p) i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.

2. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 lettera g) è preceduta dalla comunicazione allo Sportello unico delle date di avvio lavori e di rimozione del manufatto, con l'eccezione delle opere insistenti su suolo pubblico comunale il cui periodo di permanenza è regolato dalla concessione temporanea di suolo pubblico.

3. La realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettera n), è preceduta dalla presentazione della comunicazione disciplinata dall'articolo 7-bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).

4. Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera p) è comunicato alla struttura comunale competente in materia urbanistica, ai fini dell'applicazione del vincolo di cui all'articolo A-21, comma 3, lettera a), dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

5. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono eseguiti previa Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (CILA):

a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non modifichino i prospetti;

b) le opere di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo che non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino

comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;

c) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;

d) le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico;

e) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato, qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;

f) le recinzioni e muri di cinta e le cancellate;

g) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;

h) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione;

i) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato;

l) le serre stabilmente infisse al suolo, tra cui quelle in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

m) ogni altro intervento edilizio non riconducibile agli elenchi di cui al comma 1 del presente articolo e agli articoli 10, 13 e 17.

6. Per gli interventi di cui al comma 5, la CILA, da presentare utilizzando la modulistica edilizia unificata, riporta i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio. La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte al comma 5, il rispetto delle prescrizioni e delle normative di cui all'alinea del comma 1. Al momento della presentazione della CILA è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta, che attesta l'avvenuta presentazione della pratica e della documentazione allegata e che indica, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18-bis della legge n. 241 del 1990, il termine entro il quale l'amministrazione è abilitata ad assumere gli atti di cui al comma 8, primo periodo.

7. Fuori dai casi di cui al comma 10, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi successivi alla presentazione della CILA, lo Sportello unico controlla la completezza della documentazione e, in caso di esito negativo della verifica, comunica in via telematica all'interessato e al progettista l'inefficacia della CILA.

8. Entro il termine perentorio dei trenta giorni successivi, lo Sportello unico verifica, per un campione non inferiore al 10 per cento delle pratiche presentate, la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti urbanistici per l'esecuzione degli interventi e può assumere i provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 dell'articolo 14. Il termine può essere sospeso una sola volta per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata.

9. Qualora la realizzazione degli interventi soggetti a CILA è subordinata all'acquisizione anche di un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, l'interessato, unitamente alla CILA, presenta la necessaria documentazione. Lo Sportello unico, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dal ricevimento, indice la conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies, della legge n. 241 del 1990, e l'inizio dei lavori è subordinato alla conclusione positiva della stessa conferenza di servizi.

10. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal decorso del termine perentorio di cui al comma 8, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase, di provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi dello stesso, nonché di richiesta di conformazione del progetto inevasa; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

11. Ai sensi dell'articolo 2, comma 8-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241, i provvedimenti di cui ai commi 8 e 9 del presente articolo, adottati dopo la scadenza dei termini, rispettivamente, per lo svolgimento del controllo della CILA e per la conclusione della conferenza di servizi semplificata, sono inefficaci. Trascorsi

tali termini, possono essere assunti i provvedimenti previsti dall'articolo 21-nonies della medesima legge n. 241 del 1990, ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni.

12. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, secondo quanto previsto dall'articolo 4 bis.

13. L'esecuzione delle opere di cui al comma 5 comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. Per i medesimi interventi non è richiesta la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità di cui all'articolo 23. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 6, secondo periodo, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera.".

Articolo 6

Introduzione dell'articolo 10-bis nella legge regionale 30 luglio 2013, n. 15

1. Dopo l'articolo 10 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente articolo:

"Articolo 10-bis

Stato legittimo degli immobili

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19-bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.

2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.

3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

4. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

5. Secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 6, della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile.

6. Allo scopo di accelerare e semplificare la presentazione dei titoli abilitativi riguardanti gli interventi che beneficiano degli incentivi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza

epidemiologica da COVID-19), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili e i relativi accertamenti dello sportello unico, sono riferiti esclusivamente alle parti degli edifici interessate dai medesimi interventi.

Articolo 7

Introduzione dell'articolo 10-ter nella legge regionale 30 luglio 2013, n. 15

1. Dopo l'articolo 10-bis della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente articolo:

"Articolo 10-ter

Distanze tra fabbricati negli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione

1. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, sia esso qualificato come nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire, o come ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Per distanze legittimamente preesistenti si intendono le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 10-bis.

2. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dal piano urbanistico per gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

3. Nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, individuati dalla pianificazione territoriale e urbanistica, gli interventi di demolizione e ricostruzione che presentano le caratteristiche di cui ai commi 1 e 2 possono essere realizzati direttamente previo rilascio o presentazione di titolo abilitativo edilizio qualora il PUG abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera b), e articolo 32, comma 8, della legge regionale n. 24 del 2017. In carenza di tali previsioni del PUG, i medesimi interventi sono consentiti esclusivamente nell'ambito degli accordi operativi, dei piani attuativi di iniziativa pubblica e degli altri piani attuativi, atti negoziali e procedimenti speciali, comunque denominati, che ne stabiliscano la disciplina urbanistica ed edilizia di dettaglio. Sono comunque fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica nonché quelle della pianificazione urbanistica vigente fino alla data di entrata in vigore del PUG, che consentano di realizzare interventi di demolizione e ricostruzione direttamente con il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo edilizio.".

Articolo 8

Modifiche all'articolo 11 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 11 della legge regionale n. 15 del 2013 è aggiunto il seguente:

"2-bis. Ai sensi dell'articolo 10, comma 2, del decreto legge n. 76 del 16 luglio 2020 (Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale), convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020 n. 120, nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nel territorio urbanizzato come definito, in base alla normativa regionale, nei piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.".

Articolo 9

Modifiche all'articolo 13 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15

1. Al comma 1 dell'articolo 13 della legge regionale n. 15 del 2013 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) la lettera a) è sostituita dalla seguente:

"a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o modifiche ai prospetti;";

b) la lettera c) è sostituita dalla seguente:

"c) gli interventi di restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;".

2. Dopo il comma 1 dell'articolo 13 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

"1-bis. Ai sensi dell'articolo 22, comma 4, del DPR n. 380 del 2001, sono inoltre soggetti a SCIA gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa pesante, di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380 del 2001.".

Articolo 10

Modifiche all'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Nel comma 1 dell'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013, dopo le parole "*dall'articolo 12,"* sono inserite le seguenti*: "attraverso l'utilizzo della modulistica edilizia unificata".*

2. Dopo il comma 3 dell'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

"3-bis. Al momento della presentazione della SCIA è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta che attesta l'avvenuta presentazione della pratica e della documentazione allegata e che indica, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18-bis della legge n. 241 del 1990, il termine entro il quale l'amministrazione è abilitata ad assumere gli atti di cui ai successivi commi 7 e 8.".

3. Nel comma 5 dell'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013 le parole "Entro i trenta giorni" sono sostituite dalle seguenti: "Entro il termine perentorio di trenta giorni".

4. Il comma 6-bis dell'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente:

"6 bis. Se la realizzazione degli interventi soggetti a SCIA è subordinata all'acquisizione anche di un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, l'interessato, unitamente alla SCIA, presenta la necessaria documentazione. Lo Sportello unico, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dal ricevimento, indice la conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies, della legge n. 241 del 1990, e l'inizio dei lavori è subordinato alla conclusione positiva della stessa conferenza di servizi.".

5. Dopo il comma 8 dell'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013 sono aggiunti i seguenti commi:

"8-bis. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal decorso del termine perentorio, di cui al comma 5, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase, di provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi dello stesso, nonché di richiesta di conformazione del progetto inevasa; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti..

8-ter.Ai sensi dell'articolo 2, comma 8-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241, i provvedimenti di cui ai commi 7 e 8 adottati dopo la scadenza del termine, di cui al comma 5, ovvero dopo la scadenza dei termini per la conclusione della conferenza di servizi semplificata, di cui al comma 6-bis, sono inefficaci. Trascorsi tali termini, possono essere assunti i provvedimenti previsti dall'articolo 21-nonies della medesima legge n. 241 del 1990, ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni.".

6. Il comma 12 dell'articolo 14 della legge regionale n. 15 del 2013 è soppresso.

Articolo 11

Modifiche all'articolo 16 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 16 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

"2-bis. Fermo restando quanto previsto dal comma 2, su istanza del privato, lo sportello unico può accordare con provvedimento motivato, previa deliberazione del Consiglio comunale, una proroga del termine di inizio e di quello di ultimazione dei lavori anche nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare della segnalazione, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga è sempre accordata e non richiede la deliberazione del consiglio comunale, nel caso di ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare della segnalazione.

2. Il comma 3 dell'articolo 16 della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente:

"3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti previsti dalla modulistica edilizia unificata nonché dall'attestazione di cui all'articolo 14, comma 8-bis, ove acquisita.".

Articolo 12

Sostituzione dell'articolo 18 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15

1. L'articolo 18 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 è sostituito dal seguente:

"Articolo 18

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico utilizzando la modulistica edilizia unificata corredata dalla documentazione ivi prevista, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:

a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 17;

b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21, ove acquisita.

2. Nella domanda per il rilascio del permesso di costruire è elencata la documentazione progettuale che il richiedente si riserva di presentare prima dell'inizio lavori o alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c).

3. Al momento della presentazione della domanda è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta, che attesta l'avvenuta presentazione della pratica e della documentazione allegata e che indica, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18-bis della legge n. 241 del 1990, il termine entro il quale l'amministrazione è tenuta a rispondere e il suo silenzio equivale ad accoglimento della domanda.

4. L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa.

5. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'articolo 6, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di

provvedimento, corredata da una relazione.

6. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'articolo 6, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.

7. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

8. Se per il rilascio del permesso è necessario acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, il responsabile del procedimento indice, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi dal ricevimento della domanda, una conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies, della legge n. 241 del 1990. La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

9. Su istanza dell'interessato, la conferenza di servizi può essere convocata prima della domanda di rilascio del permesso. In tal caso trova applicazione quanto previsto dall'articolo 4 bis.

10. Se per il rilascio del permesso sono necessaria la presentazione di SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, il responsabile del procedimento provvede all'immediata trasmissione della relativa documentazione alle amministrazioni interessate al fine di consentire il controllo della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per il rilascio del titolo, entro il termine di cui al comma 5.

11. Fuori dai casi in cui sia obbligatoria l'indizione della conferenza di servizi ai sensi del comma 8, il provvedimento finale di rilascio del permesso di costruire è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e comunicato all'interessato entro il termine perentorio di quindici giorni dalla proposta di cui al comma 5. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

12. Entro il medesimo termine perentorio di 15 giorni dalla presentazione della proposta di provvedimento di cui al comma 5, lo sportello unico comunica ai richiedenti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, indicando, ove possibile, le modifiche al progetto necessarie ai fini di conformare l'intervento alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3. Entro il termine perentorio di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli interessati hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti, e le modifiche al progetto che consentano di conformare l'intervento secondo le indicazioni comunali. La comunicazione di cui al primo periodo sospende il termine di conclusione del procedimento, che ricomincia a decorrere dieci giorni dopo la presentazione delle osservazioni e delle eventuali modifiche progettuali o, in mancanza delle stesse, dalla scadenza del termine massimo per la loro presentazione. Qualora gli interessati abbiano presentato osservazioni e eventuali modifiche progettuali, il provvedimento di diniego deve indicare, oltre ai motivi che ostano all'accoglimento della domanda, precedentemente comunicati, le ragioni per le quali gli stessi non sono stati superati dalle osservazioni e dalle eventuali modifiche progettuali presentate. Il provvedimento di diniego deve altresì indicare, se ve ne sono, i motivi ostativi ulteriori che sono emersi in conseguenza delle osservazioni e delle eventuali modifiche progettuali presentate. In caso di annullamento in giudizio del provvedimento di diniego, trova applicazione quanto disposto dall'art. 10-bis, comma 1, quinto periodo, della legge n. 241 del 1990.

13. Il termine di cui al comma 5 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 4 lettera c). Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

14. Decorso inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, di cui al comma 11, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

15. Ai sensi dell'articolo 2, comma 8-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241, le determinazioni in merito

all'istanza di permesso di costruire adottate dopo la scadenza del termine di cui al comma 11 ovvero dopo la scadenza dei termini per la conclusione della conferenza di servizi semplificata, di cui al comma 8, sono inefficaci. Trascorsi tali termini, possono essere assunti i provvedimenti previsti dall'articolo 21-nonies della medesima legge n. 241 del 1990, ove ne ricorrano i presupposti e le condizioni.

16. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il relativo atto di assenso è acquisito entro il termine di cui al comma 5. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.";

Articolo 13

Modifiche all'articolo 19 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15

1. Dopo il comma 3 dell'articolo 19, della legge regionale n. 15 del 2013, è inserito il seguente:

"3-bis. Fermo restando quanto previsto dal comma 3, su istanza del privato, lo sportello unico può accordare con provvedimento motivato, previa deliberazione del Consiglio comunale, una proroga del termine di inizio e di quello di ultimazione dei lavori anche nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori La proroga è sempre accordata e non richiede la deliberazione del consiglio comunale, nel caso di ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare del permesso.".

Articolo 14

Introduzione dell'articolo 19-bis nella legge regionale n. 15 del 2013

1. Dopo l'articolo 19 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 è inserito il seguente:

"Articolo 19-bis

Permesso di costruire convenzionato

1. Nei casi espressamente previsti dalla legge regionale n. 24/2017 e qualora, nel periodo transitorio, le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, quando lo strumento urbanistico generale stabilisca la disciplina di dettaglio degli interventi e ne valuti compiutamente gli effetti ambientali e territoriali.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali.

3. La convenzione stabilisce inoltre:

a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi;

b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi;

c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. In tale

ipotesi, il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.

5. Il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale.

6. Il procedimento di rilascio del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dall'articolo 18. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa.".

Articolo 15

Modifiche all'articolo 20 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 20 della legge regionale n. 15 del 2013, è inserito il seguente:

"2 bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale, che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.".

Articolo 16

Sostituzione dell'articolo 22 della legge regionale n. 15 del 2013

1. L'articolo 22 della legge regionale n. 15 del 2013 è sostituito dal seguente:

"Articolo 22

Varianti in corso d'opera

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA, ad esclusione delle seguenti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo:

a) la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;

b) la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;

c) la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore e l'adeguamento del progetto della variante alle eventuali prescrizioni stabilite dai medesimi atti di assenso.

3. I lavori relativi alle varianti in corso d'opera che presentano i requisiti delle variazioni essenziali di cui

all'articolo 14-bis della legge regionale n. 23 del 2004, possono essere iniziati dalla data di presentazione della SCIA di cui al comma 1; nei restanti casi, la SCIA può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie, anche nell'ambito della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità.

4. La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

5. La SCIA per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.".

Articolo 17

Modifiche all'articolo 23 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Nella lettera b) del comma 10 dell'articolo 23, della legge regionale n. 15 del 2013 le parole "di fine lavori" sono sostituite dalle seguenti "per le varianti in corso d'opera".

Articolo 18

Modifiche all'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Il comma 6 dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 é sostituito dal seguente:

"6. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 10-bis.".

2. Dopo il comma 6 dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

"6-bis. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.".

Articolo 19

Modifiche all'articolo 30 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Nella lettera f) del comma 3 dell'articolo 30 della legge regionale n. 15 del 2013, le parole "in deroga o con cambio di destinazione d'uso" sono sostituite dalle seguenti: "o in deroga".

2. Il comma 4 dell'articolo 30 della legge regionale n. 15 del 2013 è soppresso.

Articolo 20

Modifiche all'articolo 32 della legge regionale n. 15 del 2013

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 32 della legge regionale n. 15 del 2013 è inserito il seguente:

"1-bis. Al fine di agevolare gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, che promuovano, tra l'altro, processi di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, trova applicazione quanto disposto dall'articolo 8, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 24 del 2017.

Articolo 21

Modifiche all'allegato alla legge regionale n. 15 del 2013

1. Nell'allegato (Definizione degli interventi edilizi) alla legge regionale n. 15 del 2013, la lettera b) è sostituita dalla seguente:

"b) "**Interventi di manutenzione straordinaria**", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;";

2. Nell'allegato alla legge regionale n. 15 del 2013, la lettera f) è sostituita dalla seguente:

"f) "**Interventi di ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che nei seguenti casi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria:

a) con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

3. Nell'allegato alla legge regionale n. 15 del 2013, la lettera g.5) è sostituita dalla seguente:

"g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti; ".

Capo II
MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 21 OTTOBRE 2004, N. 23

Articolo 22

Modifiche all'articolo 16 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

1. Al comma 1 dell'articolo 16 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326), le parole "Assieme alla sanzione pecuniaria il" sono sostituite dalle seguenti: "Per gli interventi per i quali è comminata la sanzione pecuniaria è corrisposto altresì il contributo di costruzione. Il".

2. Dopo il comma 1 dell'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 2004, è aggiunto il seguente:

"1-bis. Le sanzioni previste dal comma 1 sono ridotte dei due terzi, e comunque in misura non inferiore a 333,00 euro, qualora le opere non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione. L'esistenza dei presupposti per l'applicazione della sanzione ridotta è comprovata con atto sostitutivo di notorietà corredato da appositi schemi progettuali.".

Articolo 23

Modifiche all'articolo 16 bis della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23

1. Dopo il comma 4 dell'articolo 16-bis, è aggiunto il seguente:

"4-bis. Le sanzioni previste dal comma 1, primo periodo, e dal comma 4 sono ridotte dei due terzi e comunque in misura non inferiore a 333,00 euro, qualora le opere non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione. L'esistenza dei presupposti per l'applicazione della sanzione ridotta è comprovata con atto sostitutivo di notorietà corredato da appositi schemi progettuali.".

Articolo 24

Modifiche all'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente:

"2-bis. Il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per la regolarizzazione dell'immobile, entro un congruo termine assegnato dallo Sportello Unico.".

Articolo 25

Modifiche all'articolo 17 bis della legge regionale n. 23 del 2004

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 17-bis della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente comma:

"1-bis. La SCIA in sanatoria può prevedere la preventiva attuazione degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per la regolarizzazione dell'immobile rispetto alla normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia, entro un congruo termine assegnato dallo Sportello Unico.".

Articolo 26

Modifiche all'articolo 19-bis della legge regionale n. 23 del 2004

1. Nel comma 1-bis dell'articolo 19-bis, della legge regionale n. 23 del 2004, dopo le parole "Fuori dai casi di cui al comma 1," sono inserite le seguenti: "limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,".

2. Il comma 1-quater dell'articolo 19-bis, della legge regionale n. 23 del 2004 è sostituito dal seguente:

"1-quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1-bis e 1-ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:

a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10-bis della legge regionale n. 15 del 2013;

b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.".

Articolo 27

Modifiche all'articolo 21 della legge regionale n. 23 del 2004

1. Prima del comma 1 dell'articolo 21 della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente:

"01. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria, in tutti i casi in cui la stessa sia prevista dalla presente legge in luogo della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi, comporta, ai soli fini edilizi, la piena regolarizzazione degli interventi sanzionati, producendo i medesimi effetti amministrativi che derivano dai titoli edilizi in sanatoria.".

Articolo 28

Introduzione dell'articolo 22-bis nella legge regionale n. 23 del 2004

1. Dopo l'articolo 22 della legge regionale n. 23 del 2004 è inserito il seguente:

"Articolo 22-bis

(Accordo per l'esecuzione degli interventi di demolizione e ripristino)

1. Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono proporre all'amministrazione comunale la stipula di un accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, per regolare i tempi e le modalità di attuazione degli interventi, anche parziali, di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, qualora gli immobili abusivi siano attualmente utilizzati come abitazioni o per l'esercizio di attività d'impresa, gli interventi da realizzare risultino rilevanti o presentino particolari difficoltà tecnico esecutive ovvero le opere realizzate abusivamente, oltre a violare la disciplina edilizia o urbanistica, risultino in contrasto con altre discipline incidenti sull'attività edilizia, quali la normativa per la tutela di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, ambientale o culturale, le norme tecniche per le costruzioni, la disciplina sull'efficientamento energetico degli edifici, sull'accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel caso di immobili abusivi attualmente utilizzati, l'accordo può prevedere che la demolizione del fabbricato abusivo sia attuata successivamente alla realizzazione dell'immobile nel quale trasferire le funzioni in essere.

2. Con l'accordo il soggetto interessato si impegna, a pena di decadenza, alla presentazione dei titoli abilitativi necessari e alla realizzazione degli interventi con le modalità e i tempi concordati, comunque non superiori a cinque anni, e a fornire idonee garanzie fideiussorie per un ammontare pari all'intero costo delle

opere di demolizione o di ripristino dello stato dei luoghi. I titoli abilitativi possono prevedere la contestuale realizzazione degli interventi edilizi ammessi dal piano urbanistico comunale.

3. L'amministrazione comunale valuta l'accoglibilità della proposta di accordo in considerazione degli interessi pubblici coinvolti. Nel caso di immobili vincolati, la sottoscrizione dell'accordo è subordinata al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, da acquisire attraverso conferenza di servizi semplificata.

4. Scaduto il termine per la realizzazione dei lavori stabilito dall'accordo ai sensi del comma 2, il Comune provvede all'avvio delle procedure di demolizione coattiva delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi entro i successivi novanta giorni. Decorso tale termine, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 41 del DPR n. 380 del 2001.".

Articolo 29

Sostituzione dell'articolo 23 della legge regionale n. 23 del 2004

1. L'articolo 23 della legge regionale n. 23 del 2004 è sostituito dal seguente:

"Articolo 23

Demolizione di opere abusive

1. Qualora sia prevista la demolizione coattiva delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, in caso di mancato avvio delle procedure di demolizione entro il termine di centottanta giorni dall'accertamento dell'abuso, trova applicazione quanto previsto dall'articolo 41 del DPR n. 380 del 2001.

2. I Comuni possono richiedere anticipazioni dei costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi al fondo regionale di rotazione costituito ai sensi dell'articolo 25.".

Capo III

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 21 SETTEMBRE 2017, N. 24

Articolo 30

Modifiche all'articolo 7 della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24

1. All'articolo 7 comma 4, lettera c), ultimo periodo, della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio), dopo le parole "all'articolo 38", sono aggiunte le seguenti: "nonché attraverso il rilascio di permessi di costruire convenzionati nei casi di cui all'articolo 39-bis, comma 1."

Articolo 31

Modifiche all'articolo 8 della legge regionale n. 24 del 2017

1. Nella lettera b) del comma 1 dell'articolo 8 della legge regionale n. 24 del 2017 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) le parole "ristrutturazione urbanistica ed edilizia" sono sostituite dalle seguenti: "ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia";

b) le parole "rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni" sono sostituite dalle seguenti: "rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali".

Articolo 32

Introduzione dell'articolo 39-bis nella legge regionale n. 24 del 2017

1. Dopo l'articolo 39 della legge regionale n. 24 del 2017 è aggiunto il seguente:

"Articolo 39-bis

Interventi di rigenerazione urbana e di completamento attuabili con permesso di costruire convenzionato

1. Il PUG può prevedere che l'attuazione dei seguenti interventi sia subordinata al rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'articolo 19-bis della L.R. n. 15 del 2013:

a) interventi di addensamento o sostituzione urbana, di cui all'art. 7, comma 4, lettera c), che interessino piccole aree a livello locale collocate all'interno del territorio urbanizzato;

b) interventi ammessi in singoli lotti di completamento collocati all'interno del territorio urbanizzato e in singoli lotti non edificati residui di precedenti piani attuativi, comunque denominati, di cui all'art. 32, comma 2, lettere c) e d);

c) interventi ammessi in singole aree di pertinenza e di completamento dell'edificato sparso o discontinuo di cui all'articolo 36, comma 4.

2. Il PUG definisce la disciplina di dettaglio degli interventi di cui al comma 1 e valuta compiutamente gli effetti ambientali e territoriali che derivano dalla loro attuazione. Il PUG inoltre stabilisce, nella strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, i livelli quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali, le infrastrutture per la mobilità, le reti e i servizi pubblici, le dotazioni ecologiche e ambientali e le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale cui gli stessi interventi sono subordinati e che sono oggetto della convenzione urbanistica.

3. Rimane ferma la possibilità per il PUG, in conformità a quanto stabilito dalla presente legge, di prevedere l'attuabilità diretta degli interventi di cui al comma 1, attraverso il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo edilizio prescritto dalla legge, qualora per i medesimi interventi non sia richiesta la realizzazione delle dotazioni, infrastrutture e servizi indicati dal comma 2.

4.Nei Comuni montani, come definiti dalla normativa regionale, quanto previsto dai commi 1 e 2 trova altresì applicazione per i nuovi insediamenti adibiti all'esercizio di impresa, che interessino singoli lotti disciplinati dal PUG nel pieno rispetto della presente legge e della pianificazione territoriale e settoriale.

5. Per i permessi di costruire convenzionati di cui al presente articolo trova applicazione quanto previsto dall'articolo 11, comma 1.".

Capo IV
NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 33

Proroga dei titoli edilizi e delle convenzioni urbanistiche

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire rilasciati o comunque formatisi entro la data del 31 dicembre 2020 o già prorogati entro la medesima data, sono prorogati rispettivamente di uno e di tre anni.

2. La proroga dei termini di cui al comma 1 si applica anche alle CILA e alle SCIA presentate entro il 31 dicembre 2020.

3. La proroga di cui ai commi 1 e 2 non si applica nel caso di contrastanti previsioni urbanistiche entrate in vigore entro il 31 dicembre 2020.

4. Ferma restando la piena osservanza di quanto previsto dall'articolo 4 della L.R. n. 24 del 2017, sono altresì

prorogati di tre anni i termini:

a) di validità dei piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, comunque denominati, formatisi al 31 dicembre 2020;

b) di validità delle convenzioni urbanistiche in essere alla data del 15 settembre 2020 e di quelle stipulate entro il 31 dicembre 2020;

c) di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di cui alla lettera b).

5. La proroga stabilita dal comma 4 si applica anche ai piani attuativi e alle convenzioni urbanistiche che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.

Articolo 34

Misure per accelerare la conclusione dell'istruttoria dei condoni edilizi pendenti

1. Con atto di coordinamento tecnico ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale n. 15 del 2013, sono definite modalità semplificate per la celere conclusione dell'istruttoria delle pratiche di condono edilizio giacenti presso le amministrazioni comunali, nel pieno rispetto della disciplina vigente. L'atto di coordinamento tecnico stabilisce altresì criteri uniformi per la regolarizzazione e integrazione della documentazione presentata, per la correzione dell'errata rappresentazione degli immobili oggetto della concessione in sanatoria, per il ricalcolo delle oblazioni dovute e per superare ogni altra carenza documentale che ostacoli la definizione dei medesimi procedimenti.

2. Fatta salva la diversa disciplina regionale prevista dall'articolo 27, comma 6, lettera b), della legge regionale n. 23 del 2004 per la definizione agevolata delle violazioni edilizie di cui al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, l'attestazione dell'avvenuta formazione del silenzio assenso sulle istanze di sanatoria edilizia presentate ai sensi dei Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali) e dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) è rilasciata entro sei mesi dalla presentazione di apposita istanza della parte interessata, se non ricorre alcuno dei seguenti casi ostativi:

a) la mancata presentazione, entro il termine stabilito dalla legge, della documentazione prescritta, ivi inclusa la carenza di rappresentazione fotografica dell'immobile che non renda possibile la valutazione dell'abuso rispetto alla preesistenza;

b) l'accertamento di rilevanti omissioni o inesattezze riscontrate nella domanda di condono o della falsità della documentazione di cui alla lettera a);

c) l'omesso pagamento degli oneri dovuti;

d) il contrasto con vincoli che comportino l'inedificabilità assoluta degli immobili;

e) la carenza del parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, per le opere eseguite su aree soggette a vincolo paesaggistico, anche apposto successivamente alla realizzazione delle opere da sanare.

3. L'atto di coordinamento di cui al comma 1 stabilisce i contenuti delle istanze di cui al comma 2, la data a partire dalla quale le stesse possono essere presentate e la modulistica relativa alle medesime istanze e alle attestazioni comunali.

Art. 35

Misure per promuovere la riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere e la rigenerazione urbana degli ambiti a vocazione turistica

1. Dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, della L.R. n.

24 del 2017, i Comuni possono approvare, con la procedura semplificata disciplinata dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2 e dai commi 3 e 4 dell'articolo 9 della L.R. 23 aprile 2019, n. 3, una variante all'insieme degli strumenti di pianificazione vigenti che consenta di promuovere la qualificazione dell'offerta turistica regionale, con particolare riferimento alle strutture ricettive alberghiere e favorire gli interventi di rigenerazione degli ambiti urbani caratterizzati da una significativa vocazione turistica.

2. In particolare il Comune con la variante di cui al comma 1 può:

a) individuare gli ambiti del territorio urbanizzato specificatamente vocati agli insediamenti turistico-ricettivi, nei quali favorire l'accorpamento delle strutture ricettive alberghiere ovvero il trasferimento della capacità edificatoria e ricettiva delle strutture collocate in ambiti inidonei e di cui sia dimostrata la non convenienza economico-produttiva della gestione;

b) riconoscere incentivi urbanistici volumetrici e la riduzione fino all'azzeramento del contributo di costruzione dovuto per gli interventi di cui alla lettera a) nonché per gli interventi di qualificazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica delle strutture ricettive alberghiere, di cui all'art. 7, comma 4, lettere a) e b), della L.R. n. 24 del 2017;

c) definire i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 28/1990, per le strutture ricettive alberghiere collocate in ambiti inidonei allo sviluppo delle attività ricettive o che presentano caratteristiche che le rendono inadatte a garantire gli standard quali-quantitativi richiesti, delle quali sia dimostrata la non convenienza economico-produttiva della gestione, individuando le destinazioni d'uso ammissibili;

d) consentire, in caso di qualificazione delle strutture ricettive alberghiere esistenti volta anche all'incremento della capacità ricettiva, il reperimento dei parcheggi pertinenziali anche in ambiti non contigui, qualora le strutture ricettive alberghiere siano collocate in ambiti del territorio urbanizzato caratterizzati da una elevata accessibilità sostenibile.

3. Nei casi di demolizione e ricostruzione di strutture ricettive alberghiere, è ammessa la realizzazione di piani interrati adibiti a parcheggi pertinenziali, senza che i relativi parametri, fino alla quota minima prescritta, siano conteggiati negli indici di edificabilità della nuova costruzione. I parcheggi interrati sono realizzati nella osservanza dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientali e delle norme tecniche e direttive previste nei piani di bacino per l'assetto idrogeologico e per la gestione del rischio alluvione. L'intervento non comporta il ricalcolo delle dotazioni territoriali e il Consiglio comunale può prevedere che la sua realizzazione non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione, limitatamente alla misura minima di parcheggi pertinenziali stabilita per le strutture ricettive alberghiere. Le previsioni del presente comma non necessitano di essere recepite negli strumenti urbanistici e prevalgono sulle disposizioni dei piani e regolamenti comunali.

4. Gli interventi di cui ai commi 2 e 3 sono attuati con intervento diretto. Il Comune può ricorrere al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, nel caso in cui occorra disciplinare specifici obblighi assunti dal privato interessato ai sensi dell'articolo 19-bis della L.R. n. 15 del 2013.

5. Gli interventi di cui ai commi 2 e 3 possono prevedere la regolarizzazione degli immobili ai sensi degli articoli 17 e 17-bis della L.R. n. 23 del 2004 e la stipula, anche solo per talune parti delle strutture ricettive alberghiere o per loro pertinenze, degli accordi per l'esecuzione degli interventi di demolizione e ripristino di cui all'art. 22-bis della medesima legge regionale.

6. Dalla data di entrata in vigore della presente disposizione e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, della L.R. n. 24 del 2017 il Consiglio comunale, con apposita delibera di indirizzo, può altresì individuare aree pubbliche collocate all'interno del territorio urbanizzato da concedere in diritto di superficie per la realizzazione, attraverso la presentazione di permessi di costruire convenzionati, di parcheggi pertinenziali a servizio di strutture ricettive alberghiere già insediate. Con la medesima delibera consiliare sono definite le modalità di assegnazione delle aree individuate ed i contenuti della convenzione. La delibera consiliare può prevedere che la realizzazione di questi parcheggi pertinenziali non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione, limitatamente alla misura minima stabilita per le strutture ricettive alberghiere. Rimane ferma l'osservanza dei vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientali e la conformità degli interventi alle norme tecniche e alle direttive previste nei piani di bacino per l'assetto idrogeologico e per la gestione del rischio alluvione. Le previsioni del presente comma non necessitano di essere recepite negli strumenti urbanistici e prevalgono sulle disposizioni dei piani e regolamenti comunali.

Documento firmato digitalmente da Caravita Lorella

Registrazione del Tribunale di Bologna n. 4308 del 18 dicembre 1973 – Proprietario: Giunta regionale nella persona del Presidente Stefano Bonaccini – Direttore responsabile: Giuseppe Pace – Responsabile Redazione: Lorella Caravita