



## LEGGE REGIONALE N. (54)

approvata dal Consiglio regionale

nella seduta pomeridiana dell'1 luglio 2025

-----

<<Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19  
(Codice regionale dell'edilizia)>>

-----

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

## INDICE

- Art. 1 - (Modifiche all'articolo 3 della legge regionale 19/2009)
- Art. 2 - (Modifica all'articolo 9 della legge regionale 19/2009)
- Art. 3 - (Modifica all'articolo 15 della legge regionale 19/2009)
- Art. 4 - (Modifiche all'articolo 16 della legge regionale 19/2009)
- Art. 5 - (Modifiche all'articolo 16 bis della legge regionale 19/2009)
- Art. 6 - (Modifica all'articolo 27 della legge regionale 19/2009)
- Art. 7 - (Modifica all'articolo 27 bis della legge regionale 19/2009)
- Art. 8 - (Modifica all'articolo 33 della legge regionale 19/2009)
- Art. 9 - (Modifica all'articolo 34 della legge regionale 19/2009)
- Art. 10 - (Inserimento dell'articolo 37 bis nella legge regionale 19/2009)
- Art. 11 - (Modifiche all'articolo 39 della legge regionale 19/2009)
- Art. 12 - (Modifica all'articolo 39 quater della legge regionale 19/2009)
- Art. 13 - (Modifiche all'articolo 40 ter della legge regionale 19/2009)
- Art. 14 - (Modifiche all'articolo 41 della legge regionale 19/2009)
- Art. 15 - (Modifiche dell'articolo 45 della legge regionale 19/2009)
- Art. 16 - (Modifica all'articolo 48 della legge regionale 19/2009)
- Art. 17 - (Modifiche all'articolo 49 della legge regionale 19/2009)
- Art. 18 - (Modifiche all'articolo 50 della legge regionale 19/2009)
- Art. 19 - (Modifica all'articolo 54 della legge regionale 19/2009)
- Art. 20 - (Entrata in vigore)

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

## Art. 1

*(Modifiche all'articolo 3 della legge regionale 19/2009)*

1. All'articolo 3 della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia), sono apportate le seguenti modifiche:

a) al numero 3) della lettera g) del comma 1 dopo le parole <<dall'articolo 37>> sono aggiunte le seguenti: <<e dall'articolo 4 della legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi)>>;

b) il numero 4) della lettera g) del comma 1 è sostituito dal seguente:

<<4) tettoie a copertura della superficie per parcheggio (Sp) e opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici nei limiti dell'articolo 16;>>;

c) al numero 5) del comma 2 ter le parole: <<, rispetto al fabbricato principale>> sono soppresse;

d) il numero 6) del comma 2 ter è sostituito dal seguente:

<<6) tettoie, pensiline, pergolati, vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA), tende a pergola e pergotende anche bioclimatiche.>>.

## Art. 2

*(Modifica all'articolo 9 della legge regionale 19/2009)*

1. Al comma 5 dell'articolo 9 della legge regionale 19/2009 dopo le parole <<sono pubblicati>> sono inserite le seguenti: <<, a partire dal mese di settembre 2025,>>.

## Art. 3

*(Modifica all'articolo 15 della legge regionale 19/2009)*

1. Al comma 6 dell'articolo 15 della legge regionale 19/2009 le parole <<ai cinque anni>> sono sostituite dalle seguenti: <<a sei anni non rinnovabili>>.

## Art. 4

*(Modifiche all'articolo 16 della legge regionale 19/2009)*

1. Al comma 1 dell'articolo 16 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo la lettera c) sono inserite le seguenti:

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

<<c bis) interventi di realizzazione e installazione di VEPA dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio comunale e dalla presente legge, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture, di superficie massima pari a 40 metri quadrati, devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici e avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche. Negli edifici condominiali o plurifamiliari, al fine di garantire l'omogeneità degli interventi, l'esecuzione delle opere di cui alla presente lettera presuppone un progetto unitario volto a definire e unificare le caratteristiche tecnico-costruttive ed estetiche di tali elementi e, nei casi previsti, l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale o dalla maggioranza dei proprietari, ove non sia costituito il condominio;

c ter) opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno;

c quater) salve le disposizioni di cui alla lettera d), comma 1, articolo 17, le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata oppure connessa al fabbricato o unità immobiliare, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera, di superficie massima pari a 25 metri quadrati. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso con caratteristiche tali da ingenerare nuova superficie utile. Le strutture devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;>>.

b) dopo la lettera p) è inserita la seguente:

<<p bis) installazione di impianti solari, termici o fotovoltaici aderenti o integrati su coperture di strutture o edifici esistenti con la stessa inclinazione e orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterno o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quello della copertura stessa. Sono compresi, altresì, gli impianti collocati a terra fino a 10 KW nella pertinenza o in adiacenza agli edifici esistenti cui sono asserviti. Nelle zone diverse da A e B0, gli impianti di cui alla presente lettera possono essere installati con qualsiasi modalità;>>.

## Art. 5

(Modifiche all'articolo 16 bis della legge regionale 19/2009)

1. All'articolo 16 bis della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

## LEGGE REGIONALE N. (54)

<<Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)>>

a) la lettera d) del comma 1 è sostituita dalla seguente:

<<d) realizzazione di VEPA, tende a pergola e pergotende anche bioclimatiche, nonché di tettoie pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, qualora non realizzabili ai sensi dell'articolo 16;>>;

b) al comma 2 le parole <<agli articoli 16 e 16 bis>> sono sostituite dalle seguenti: <<all'articolo 16, a esclusione del comma 1, lettera a), e all'articolo 16 bis>>.

## Art. 6

(Modifica all'articolo 27 della legge regionale 19/2009)

1. All'articolo 27 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo il comma 1 è inserito il seguente:

<<1 bis. Le condizioni di igiene e salubrità di edifici o unità immobiliari esistenti sono mantenute anche a seguito dell'esecuzione di interventi di risparmio energetico e di miglioramento acustico che comportino una riduzione massima del 10 per cento per le superfici e del 5 per cento per le altezze delle misure minime necessarie a garantire i requisiti igienico-sanitari di cui alla legge regionale 44/1985.>>;

b) dopo il comma 5 è inserito il seguente:

<<5 bis. Ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo, nei soli casi di cui all'articolo 35, diciannovesimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,50 metri fino al limite massimo di 2,10 metri e in caso di altezze non uniformi, purché non siano in alcun punto inferiori a 1,30 metri e purché l'altezza media non sia inferiore a 1,90 metri;

b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.>>.

## Art. 7

(Modifica all'articolo 27 bis della legge regionale 19/2009)

1. Al comma 1 dell'articolo 27 bis della legge regionale 19/2009, le parole <<In tale ultima ipotesi>> sono sostituite dalle seguenti: <<Nelle ipotesi di cui al presente articolo>>.

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

## Art. 8

*(Modifica all'articolo 33 della legge regionale 19/2009)*

1. Il comma 5 dell'articolo 33 della legge regionale 19/2009 è sostituito dal seguente:

<<5. Il regolamento edilizio comunale può disciplinare le procedure di competenza comunale relative alle attività di cui al presente articolo. In assenza di regolamentazione comunale trovano immediata e diretta applicazione le disposizioni del presente articolo.>>.

## Art. 9

*(Modifica all'articolo 34 della legge regionale 19/2009)*

1. Al comma 3 dell'articolo 34 della legge regionale 19/2009 le parole <<Il regolamento edilizio comunale può prevedere la facoltà, in capo ai soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21, di>> sono sostituite dalle seguenti: <<I soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21 possono>>.

## Art. 10

*(Inserimento dell'articolo 37 bis nella legge regionale 19/2009)*

1. Dopo l'articolo 37 della legge regionale 19/2009 è inserito il seguente:

## &lt;&lt;Art. 37 bis

*(Modalità costruttive concernenti l'installazione di impianti fotovoltaici)*

1. Fermo restando quanto disposto dal decreto legislativo 25 novembre 2024, n. 190 (Disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in attuazione dell'articolo 26, commi 4 e 5, lettera b) e d), della legge 5 agosto 2022, n. 118), i Comuni possono prevedere specifiche modalità costruttive concernenti l'installazione di impianti fotovoltaici visibili da spazi pubblici o aperti al pubblico nelle zone A e B0 di cui al decreto ministeriale 1444/1968. Le disposizioni degli strumenti urbanistici possono, quindi, individuare le dimensioni, le tonalità e le modalità di integrazione dell'impianto fotovoltaico nella struttura del manto di copertura dell'edificio o unità immobiliare.

2. Nelle zone di cui al comma 1, fermo restando la facoltà di utilizzare tegole fotovoltaiche integrate nella copertura esistente, i pannelli devono essere:

- a) inseriti senza coprire integralmente la singola falda dando il senso di lucernai;
- b) con basso coefficiente di riflettanza al fine di limitare le interferenze visive dovute a superfici lucide e riflettenti;
- c) cromaticamente omogenei e compatibili con la copertura;
- d) integrati nella copertura, in posizione complanare alla falda e in aderenza alla medesima.>>.

## LEGGE REGIONALE N. (54)

<<Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)>>

## Art. 11

*(Modifiche all'articolo 39 della legge regionale 19/2009)*

1. All'articolo 39 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo il primo periodo del comma 1 è inserito il seguente: <<Al fine di mantenere la vivibilità degli spazi dev'essere in ogni caso garantito il volume del vano abitabile, che non può essere inferiore a quello equivalente determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per l'altezza media consentita, nonché assicurato che le superfici finestrate apribili, comprese le finestre da tetto, non siano inferiori a 1/20 della superficie del pavimento.>>;

b) al comma 1 le parole: <<Fuori dai casi di cui al comma 1 bis,>> e <<non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari e>> sono soppresse;

c) il comma 1 bis è sostituito dal seguente:

<<1 bis. Nelle zone A e B0 è ammesso l'aumento delle unità immobiliari residenziali, fatto salvo quanto previsto dal comma 1.>>;

d) il comma 3 è sostituito dal seguente:

<<3. Gli interventi di cui ai commi 1, 1 bis e 2 possono essere eseguiti esclusivamente su edifici esistenti e interessare locali sottotetto esistenti realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge. In ogni caso gli standard urbanistici necessari all'aumento delle unità immobiliari conseguenti agli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, se non reperibili o inadeguati all'utilizzo e alla gestione pubblica, devono essere monetizzati ai sensi dell'articolo 29 bis.>>.

## Art. 12

*(Modifica all'articolo 39 quater della legge regionale 19/2009)*

1. Al comma 5 dell'articolo 39 quater della legge regionale 19/2009 le parole: <<e accessorio>> sono soppresse.

## Art. 13

*(Modifiche all'articolo 40 ter della legge regionale 19/2009)*

1. All'articolo 40 ter della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 1 le parole <<non sia disponibile copia>> sono sostituite dalle seguenti: <<non siano disponibili copia o gli estremi>>;

b) dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:

<<2 bis. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile,

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

esterne alle stesse unità immobiliari. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.>>.

## Art. 14

*(Modifiche all'articolo 41 della legge regionale 19/2009)*

1. All'articolo 41 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 1 le parole <<e all'altezza>> sono sostituite dalle seguenti: <<, all'altezza e di ogni altro parametro>>;

b) dopo il comma 1 sono inseriti i seguenti:

<<1 bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto della sagoma, della superficie, delle distanze o distacchi, della volumetria, dell'altezza e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

b) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

c) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1 ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1 bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

1 quater. Limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 42/2004, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

1 quinquies. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive, ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui ai comma 1 e 1 bis, il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali fatte salve le prescrizioni tipologiche architettoniche dello strumento urbanistico, le irregolarità esecutive di muri esterni e interni e la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

1 sexies. Le tolleranze di cui al 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, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e

## LEGGE REGIONALE N. (54)

<<Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)>>

segnalazioni edilizie oppure con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento, costituzione ovvero scioglimento della comunione di diritti reali, con presentazione di un elaborato aggiornato.>>;

c) al comma 2 le parole <<dal comma 1>> sono sostituite dalle seguenti: <<dai commi 1 e 1 bis>> ed è aggiunto infine il seguente periodo: <<L'esenzione prevista dall'articolo 30 non trova applicazione.>>;

d) il comma 2 ter è sostituito dai seguenti:

<<2 ter. Nel rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985, la diversa distribuzione degli edifici o delle unità immobiliari ovvero la variazione in termini di superfici o altezze dei locali, rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, non costituiscono difformità rispetto all'elaborato progettuale presentato, purché non comportino modificazione esterna dell'edificio. In tali casi l'elaborato di aggiornamento progettuale può essere presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori o alla segnalazione certificata di agibilità se dovuta.

2 quater. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

2 quinquies. Gli scostamenti del 2 per cento rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze di cui al decreto ministeriale 1444/1968, fatto salvo il rispetto del codice civile.>>.

## Art. 15

*(Modifiche all'articolo 45 della legge regionale 19/2009)*

1. All'articolo 45 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

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

<<2 ter. La sanzione è comunque determinata in misura non inferiore a 1.000 euro.>>;

b) il comma 3 è sostituito dal seguente:

<<3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del Comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.>>;

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

c) il comma 5 è sostituito dal seguente:

<<5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al suo mantenimento e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali, con le norme in materia di sicurezza statica, antisismica e antincendio, nonché di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge 241/1990. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge 241/1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo), condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.>>.

## Art. 16

*(Modifica all'articolo 48 della legge regionale 19/2009)*

1. La lettera b) del comma 3 dell'articolo 48 della legge regionale 19/2009 è sostituita dalla seguente:

<<b) non contrastare con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali, con le norme in materia di sicurezza statica, antisismica e antincendio, nonché di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge 241/1990.>>.

## Art. 17

*(Modifiche all'articolo 49 della legge regionale 19/2009)*

1. All'articolo 49 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 1 le parole: <<o in difformità da esso o con variazioni essenziali,>> e <<o in difformità da essa,>> sono soppresse e le parole <<all'accertamento dell'inottemperanza>> sono sostituite dalle seguenti: <<all'irrogazione delle sanzioni amministrative>>;

b) dopo il comma 1 sono inseriti i seguenti:

<<1 bis. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 18, fino alla scadenza dei termini previsti nei provvedimenti sanzionatori e comunque fino all'irrogazione delle

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente e adottata al momento della presentazione della domanda di sanatoria, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente comma si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 40.

1 ter. L'istanza del permesso in sanatoria può comprendere opere di riduzione a conformità, nonché opere strutturali necessarie per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche.>>;

c) al comma 2 dopo le parole <<1.000 euro>> sono aggiunte le seguenti: <<nel caso di cui al comma 1 e per le variazioni non essenziali di cui al comma 1 bis e non inferiore a 2.000 euro nel caso di variazioni essenziali di cui al comma 1 bis>>;

d) all'alinea del comma 2 bis dopo le parole <<comma 2>> sono inserite le seguenti: <<esclusa la misura minima,>>;

e) dopo il comma 2 ter sono inseriti i seguenti:

<<2 quater. La richiesta del permesso di costruire in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità alle norme urbanistiche e tecniche di cui ai commi 1 e 1 bis. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 40 ter. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel secondo periodo, gli aventi diritto attestano la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità accompagnata da una relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e dei materiali impiegati sottoscritta da parte del professionista incaricato. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa). Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al capo III del decreto del Presidente della Regione 13 dicembre 2024, n. 0165/Pres. (Regolamento concernente la definizione degli interventi, delle varianti strutturali, dei relativi procedimenti compresi quelli di vigilanza e delle modalità di presentazione dei progetti e dei documenti connessi e conseguenti, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge regionale 16/2009 in materia di costruzioni in zona sismica).

2 quinquies. Ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, qualora gli interventi di cui al comma 1 bis siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.>>.

## Art. 18

*(Modifiche all'articolo 50 della legge regionale 19/2009)*

1. All'articolo 50 della legge regionale 19/2009 sono apportate le seguenti modifiche:

a) dopo il comma 4 sono inseriti i seguenti:

<<4 bis. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del presente articolo, l'Ufficio o lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui ai commi 1 e 3, le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 241/1990, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

4 ter. La segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 40 ter. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel secondo periodo, gli aventi diritto attestano la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità accompagnata da una relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e dei materiali impiegati sottoscritta da parte del professionista incaricato. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa di cui al decreto del Presidente della Repubblica 445/2000. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al capo III del decreto del Presidente della Regione 13 dicembre 2024, n. 0165/Pres.>>;

b) dopo il comma 5 è inserito il seguente:

<<5 bis. Ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, qualora gli interventi di cui al presente articolo siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica

## LEGGE REGIONALE N. (54)

<<Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)>>

380/2001.>>.

## Art. 19

*(Modifica all'articolo 54 della legge regionale 19/2009)*

1. Alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 54 della legge regionale 19/2009 le parole <<non oltre i successivi sessanta giorni>> sono sostituite dalla seguente: <<ulteriormente>>.

## Art. 20

*(Entrata in vigore)*

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione.

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**NOTE****Avvertenza**

Il testo delle note qui pubblicate è stato redatto ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 13 maggio 1991, n. 18, come da ultimo modificato dall'articolo 85, comma 1, della legge regionale 30/1992, al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge modificate o alle quali è operato il rinvio.

Il testo riportato tra le parentesi quadre è abrogato.

Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti.

**Nota all'articolo 1**

- Il testo dell'articolo 3 della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, modificato dal presente articolo, è il seguente:

Art. 3  
(Definizioni generali)

1. Ai fini della presente legge i parametri edilizi sono:

a) edificio: costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi;

b) unità immobiliare: ogni edificio o parte di edificio che rappresenta un cespite indipendente censito nei registri immobiliari o nel libro fondiario idoneo ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinato;

c) elementi costitutivi dell'edificio: fondazioni, intelaiatura strutturale, pareti perimetrali, solai interpiano, solaio di copertura, elementi di collegamento tra piani;

d) parete: ogni superficie collegante due orizzontamenti strutturali o un orizzontamento strutturale e le falde di copertura; la parete finestrata, anche ai fini dell'applicazione di quanto disposto dall'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), è la parete dotata di vedute ai sensi del codice civile;

e) superficie utile (Su): la superficie data dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani fuori terra, dei piani interrati e seminterrati dell'unità immobiliare o dell'edificio, al netto delle pareti perimetrali, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre e delle superfici accessorie;

f) superficie accessoria (Sa): la superficie data dalla somma delle superfici destinate a pertinenze fisicamente unite o a sé stanti quali a esempio cantine, soffitte, locali comportanti volumi tecnici in

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

genere e locali comuni, vani scala, vani corsa ascensori, autorimesse, lavanderie, androni di ingresso e porticati liberi, verande, bussole, logge, terrazze e balconi dell'unità immobiliare o dell'edificio al netto di tutte le pareti, i pilastri, i tramezzi, le pareti interne, gli sguinci, i vani di porte e finestre;

g) superficie coperta (Sc): la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dell'unità immobiliare o dell'edificio e delimitate dalle superfici esterne delle pareti o dalle strutture perimetrali, escluse:

1) le rampe di scale aperte e altre strutture comunque funzionali al collegamento dell'edificio o unità immobiliare;

2) le strutture la cui proiezione ortogonale non superi la profondità massima di 2 metri, poste a tutela dell'unità immobiliare o dell'edificio oppure a protezione degli ingressi e delle aperture, quali pensiline, sporti di gronda, vetrine, verande, bussole, porticati, balconi e poggiali;

3) le tamponature, le intercapedini e i rivestimenti nei limiti individuati dall'articolo 37 **e dall'articolo 4 della legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi);**

**4) tettoie a copertura della superficie per parcheggio (Sp) e opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici nei limiti dell'articolo 16;**

h) superficie per parcheggi (Sp): l'area destinata alla sosta e allo stazionamento dei veicoli, compresi i relativi spazi di distribuzione e manovra, nonché l'area di accesso qualora destinata a esclusivo servizio dei parcheggi medesimi;

i) volume utile (Vu): il volume dell'unità immobiliare o dell'edificio dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) per le relative altezze utili (Hu);

j) volume tecnico (Vt): il volume determinato dalla parte dell'unità immobiliare o dell'edificio strettamente necessario a contenere e a consentire l'accesso agli impianti tecnologici pertinenti e strumentali all'edificio o all'unità immobiliare, nonché il volume determinato dalle tamponature, intercapedini e rivestimenti esterni delle pareti e dei solai finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico nei limiti indicati dalla legge;

k) altezza dell'edificio (H): la distanza massima tra la quota media del terreno sistemato o del marciapiede e sino all'intradosso dell'ultimo solaio più alto della copertura della costruzione, calcolata nel punto di intersezione con la facciata;

l) altezza utile dell'unità immobiliare (Hu): la distanza verticale fra il piano di calpestio e il soffitto escluse le eventuali intercapedini costituenti volumi tecnici; nei locali con pavimento a livelli diversi, la Hu viene misurata dalla porzione di pavimento a livello più elevato se superiore al 30 per cento dell'area del locale;

m) sagoma dell'edificio: la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, inteso sia in senso verticale sia orizzontale, compresa la struttura della copertura, esclusi i volumi tecnici;

n) distanza dai confini di proprietà: la distanza minima in proiezione orizzontale dai confini fino al

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

perimetro della superficie coperta dell'edificio.

2. Ai fini della presente legge si intende per:

a) abbattimento di barriere architettoniche su edifici o unità immobiliari esistenti: gli interventi e le opere rivolti a realizzare ascensori, rampe esterne, servoscala, piattaforme elevatrici, bussole a protezione degli ingressi, nonché tutti gli interventi e le opere necessari a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), e successive modifiche, e la realizzazione di servizi igienici, autorimesse e posti auto coperti per le stesse finalità;

b) adeguamento igienico-funzionale di edifici esistenti: tutte le opere dirette ad adeguare gli edifici o le unità immobiliari esistenti alle disposizioni vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché quelli diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa;

c) area funzionalmente contigua: l'area suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e purché la distanza non superi il raggio di 1.000 metri.

2 bis. In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), fatto salvo quanto disposto al comma 2 ter, la materia delle distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché le dotazioni territoriali e funzionali minime definite quali standard urbanistici trovano disciplina nel piano territoriale regionale vigente e nella specifica regolamentazione regionale, ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze. Le zone territoriali omogenee B0 o le loro sottozone, nonché le altre aree alle stesse assimilate, come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, sono equiparate, ai fini delle distanze minime tra edifici, alle zone territoriali omogenee A anche per l'applicazione dell'articolo 9, comma 1, punto 1), del decreto ministeriale 1444/1968.

2 ter. Salvo diversa previsione degli strumenti urbanistici, anche differenziata per zone urbanistiche, e ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze, non vengono computati ai fini del calcolo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario e il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico quali, a esempio:

- 1) sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggiali e balconi aggettanti fino alla profondità massima di 2 metri;
- 2) logge e porticati liberi, androni, bussole e verande;
- 3) rampe e scale aperte;
- 4) muri di contenimento, volumi tecnici e vani corsa ascensori;
- 5) box e autorimesse pertinenziali o altri manufatti, comunque pertinenziali, fino all'altezza di 3 metri [,

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**rispetto al fabbricato principale];**

**6) tettoie, pensiline, pergolati, vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA), tende a pergola e pergotende anche bioclimatiche.**

2 quater. Nel rispetto delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze, gli strumenti urbanistici comunali possono ammettere interventi di ampliamento di edifici esistenti in deroga alle distanze minime di cui al decreto ministeriale 1444/1968 qualora ciò consenta l'allineamento del patrimonio edilizio e il migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.

2 quinquies. Nelle zone omogenee A gli strumenti urbanistici comunali possono ammettere anche l'ampliamento e la nuova costruzione, al fine del completamento del tessuto insediativo, nel rispetto degli indici e delle caratteristiche tipologiche previste dalle norme di attuazione.

2 sexies. Nelle zone omogenee B non sono soggetti all'obbligo della distanza tra pareti finestrate gli edifici tra i quali sia interposta una strada.

2 septies. In ogni caso gli strumenti urbanistici comunali possono ammettere distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti indipendenti dall'altezza del fabbricato più alto.

**Nota all'articolo 2**

- Il testo dell'articolo 9 della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

Art. 9

*(Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica)*

1. La struttura regionale competente in materia di pianificazione territoriale svolge l'attività di Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica per il monitoraggio degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, nonché per il monitoraggio dell'attività edilizia, dell'uso e del consumo di suolo e per la tutela del paesaggio mediante la raccolta e l'elaborazione di dati e informazioni in via telematica.
2. Per lo svolgimento delle attività dell'Osservatorio la Regione stipula intese con le Amministrazioni pubbliche per gestire la raccolta e l'elaborazione dei dati.
3. Gli Enti locali forniscono periodicamente tutte le informazioni relative allo svolgimento delle proprie competenze, secondo le modalità individuate con il regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.
4. L'Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica acquisisce esclusivamente in via telematica tutte le comunicazioni previste dalle leggi in materia di abusivismo urbanistico-edilizio. La trasmissione telematica attraverso il sistema informativo messo a disposizione dalla Regione sostituisce a ogni effetto le comunicazioni cartacee da trasmettere alla Regione, previste dalle altre disposizioni in materia, ivi compresi gli elenchi mensili redatti dai Segretari comunali in forza delle disposizioni statali. L'Osservatorio comunica alla struttura regionale competente le informazioni necessarie all'avvio dei procedimenti di competenza.

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

4 bis. Fatta salva l'eventuale diversa tempistica stabilita con il regolamento di attuazione di cui all'articolo 2, per gli adempimenti di cui al comma 4 sono previste le seguenti scadenze di trasmissione:

a) entro il quinto giorno del mese successivo all'accertamento delle opere realizzate abusivamente, il Segretario comunale invia l'elenco mensile redatto ai sensi dell'articolo 31, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, contenente i rapporti degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria e le relative ordinanze di sospensione dei lavori;

b) rispettivamente entro il 15 luglio e il 15 gennaio di ogni anno, i Comuni inviano per via telematica i dati relativi al monitoraggio, previsto con cadenza semestrale, dell'applicazione delle misure straordinarie di cui al capo VII.

5. I risultati dell'attività dell'Osservatorio sono pubblicati, **a partire dal mese di settembre 2025**, sul sito web della Regione.

**Nota all'articolo 3**

- Il testo dell'articolo 15 della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

## Art. 15

*(Modifica di destinazione d'uso degli immobili)*

1. Si ha modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare, passando da una categoria all'altra tra quelle elencate dall'articolo 5, per più del 25 per cento della superficie utile dell'unità stessa.

2. Si ha parimenti modifica di destinazione d'uso anche quando i limiti di cui al comma 1 vengono superati attraverso più interventi successivi o nei casi di modifica senza opere edilizie.

3. Sono assoggettati al pagamento del conguaglio del contributo di costruzione, fatti salvi i casi di esonero e riduzione di cui agli articoli 30, 31 e 32, gli interventi con o senza opere edilizie che comportino la modifica di destinazione d'uso degli immobili, comunque destinati e localizzati, in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale, compresa la modifica della destinazione d'uso conseguente al cambiamento di condizioni soggettive dei titolari di costruzioni residenziali in zona agricola, nel caso di passaggio del diritto reale di godimento che non si verifichi a seguito di successione.

4. Il conguaglio previsto dal comma 3 è richiesto solo nel caso in cui la nuova destinazione comporti una maggiore incidenza di oneri e corrisponde alla differenza fra gli importi dovuti per le due destinazioni, entrambi calcolati sulla base di quanto previsto per le nuove costruzioni ai sensi della normativa vigente. Il conguaglio è richiesto anche nei casi di aumento superiore al 20 per cento della superficie imponibile preesistente.

5. Le modalità di pagamento del conguaglio previsto dal presente articolo sono stabilite nel regolamento edilizio comunale o nella deliberazione comunale di cui all'articolo 29. In tali casi il Comune può richiedere l'asseverazione da parte di un professionista abilitato per quanto riguarda la sicurezza sismica e l'idoneità

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

statica e igienico-sanitaria. La mancata presentazione dell'asseverazione entro il termine assegnato dal Comune comporta l'avvio del procedimento per la verifica dell'agibilità per la nuova destinazione.

6. Ai fini urbanistico-edilizi le attività di albergo diffuso, country house, bed and breakfast e affittacamere esercitate in edifici esistenti non comporta modifica della destinazione d'uso in atto degli immobili utilizzati. Parimenti non comportano modifiche di destinazione d'uso le attività di cui all'articolo 5, comma 1, lettera b), esercitate in forma provvisoria con contratti d'affitto di durata inferiore **a sei anni non rinnovabili**. Per le strutture di cui all'articolo 32 della legge regionale 21/2016, a eccezione delle foresterie, ostelli e alberghi per la gioventù, convitti per studenti e case per ferie, la percentuale di irrilevanza di cui al comma 1 non trova applicazione, rilevando in tali casi ogni modifica della destinazione d'uso in atto di unità immobiliari appartenenti ad altre categorie urbanistiche.

6 bis. È altresì ammesso, e non comporta modifica di destinazione d'uso, l'utilizzo in via esclusiva da parte dei proprietari o dei loro aventi causa degli immobili destinati a residenza turistica o alberghiera a titolo di abitazione ordinaria. Comporta, invece, modifica della destinazione d'uso il trasferimento del diritto reale di godimento dell'immobile per atto tra vivi che preveda l'uso residenziale proprio, con conseguente assoggettamento al conguaglio degli oneri di cui all'articolo 29 e restituzione di eventuali contributi con finalità turistiche a qualunque titolo percepiti, in caso di violazione dell'obbligo di mantenimento del vincolo di destinazione dei beni contribuiti.

**Nota all'articolo 4**

- Il testo dell'articolo 16 della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

Art. 16  
(Attività edilizia libera)

1. Nel rispetto delle discipline di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 42/2004, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d), non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo le seguenti attività di rilevanza edilizia:

- a) interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio esistente;
- b) tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera per il tempo strettamente necessario;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;

**c bis) interventi di realizzazione e installazione di VEPA dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali**

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio comunale e dalla presente legge, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture, di superficie massima pari a 40 metri quadrati, devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici e avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche. Negli edifici condominiali o plurifamiliari, al fine di garantire l'omogeneità degli interventi, l'esecuzione delle opere di cui alla presente lettera presuppone un progetto unitario volto a definire e unificare le caratteristiche tecnico-costruttive ed estetiche di tali elementi e, nei casi previsti, l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale o dalla maggioranza dei proprietari, ove non sia costituito il condominio;**

**c ter) opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno;**

**c quater) salve le disposizioni di cui alla lettera d), comma 1, articolo 17, le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata oppure connessa al fabbricato o unità immobiliare, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera, di superficie massima pari a 25 metri quadrati. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso con caratteristiche tali da ingenerare nuova superficie utile. Le strutture devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;**

d) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato per un limite massimo di dodici mesi;

e) opere di bonifica, movimentazione o sistemazione del terreno di pertinenza di edifici esistenti o ubicato in zona agricola, nonché i relativi depositi di materiale funzionali all'utilizzo in loco, purché non superino il limite di 30 metri cubi e un periodo di dodici mesi;

f) opere di bonifica, movimentazione o sistemazione del terreno, nonché le pratiche agro-silvo-pastorali strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola ed eseguite dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, purché non superino i 2.000 metri cubi di movimentazione complessiva di terreno e non comportino una sostituzione dello strato superficiale superiore a un metro;

g) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvo-pastorali con esclusione degli interventi che comportano trasformazione di aree boscate;

g bis) le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di 70 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato, realizzabili anche mediante un unico bacino;

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

h) gli interventi stagionali di movimentazione in sito della sabbia, lungo i litorali appartenenti al demanio turistico ricreativo, necessari a garantire l'uso della spiaggia mediante il ripristino della stessa dopo l'erosione o la movimentazione provocata dal mare;

i) depositi temporanei di materiali a cielo aperto, esclusi i rifiuti, finalizzati all'utilizzo in loco e ubicati nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, purché non espressamente vietati dagli strumenti urbanistici comunali e comunque per un tempo non superiore a dodici mesi;

j) depositi o esposizioni permanenti di materiali o di merci a cielo aperto, realizzati all'interno delle zone destinate ad attività produttive o commerciali previste dagli strumenti urbanistici comunali, purché connessi alle attività esercitate e nel rispetto delle altezze e delle distanze da essi prescritte per tali zone;

k) opere caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale, dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità;

k bis) tendostrutture e tensostrutture non temporanee, anche ancorate al suolo, purché facilmente rimovibili senza opere di demolizione, destinate allo svolgimento di attività sportive e, se previsto, soggette alle autorizzazioni stabilite dal Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, in deroga ai vincoli di inedificabilità relativi a fasce di rispetto stradali, qualora realizzate in strutture sportive già esistenti al 18 dicembre 2009 e operanti nell'attività;

l) opere di scavo e reinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e reinterro;

m) realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che comportino volumetria fino a 25 metri cubi per unità immobiliare ovvero che non comportino volumetria qualora destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue, aree ludiche senza fini di lucro, nonché tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;

n) realizzazione di tettoie e manufatti assimilabili in aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 25 metri quadrati di superficie coperta per unità immobiliare;

o) pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 100 metri quadrati di superficie per unità immobiliare; tale limite superficiale non trova applicazione qualora per la realizzazione dell'intervento vengano utilizzati materiali drenanti;

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

**p bis) installazione di impianti solari, termici o fotovoltaici aderenti o integrati su coperture di strutture o edifici esistenti con la stessa inclinazione e orientamento della falda, senza serbatoi**

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**di accumulo esterno o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quello della copertura stessa. Sono compresi, altresì, gli impianti collocati a terra fino a 10 KW nella pertinenza o in adiacenza agli edifici esistenti cui sono asserviti. Nelle zone diverse da A e B0, gli impianti di cui alla presente lettera possono essere installati con qualsiasi modalità;**

q) (ABROGATA)

r) installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, purché non ricadenti in zona A e B0 o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali;

s) installazione di impianti di produzione di energia elettrica o termica da fonti rinnovabili su edifici o aree di pertinenza degli stessi all'interno delle zone destinate ad attività produttive o commerciali previste dagli strumenti urbanistici comunali;

s bis) realizzazione di elettrolizzatori con potenza inferiore o uguale alla soglia di 10 MW, ovunque ubicati;

s ter) la realizzazione di impianti di accumulo elettrochimico inferiori alla soglia di 10 MW, ovunque ubicati;

t) installazione di serbatoi interrati di GPL, fino alla capacità di 13 metri cubi, nonché la realizzazione di impianti tecnologici e di climatizzazione pertinenziali a edifici o unità immobiliari, nel rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle leggi di settore;

u) realizzazione di elementi di arredo urbano quali, a esempio, aree ludiche senza fini di lucro, qualora non comportino volumetria;

v) recinzioni, muri di cinta o cancellate a chiusura di fondi privati, purché non ricadano in zona A o B0 o singoli edifici a esse equiparati, non insistano sulla fascia di rispetto della viabilità pubblica o aperta al pubblico, fatte salve le prosecuzioni in allineamento a recinzioni limitrofe esistenti, anche di diversa proprietà, identiche per tipologia e materiali, ovvero recinzioni utilizzate in zona agricola per il pascolo degli animali non stabilmente ancorate al terreno; in ogni caso le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei muretti a secco costruiti in pietra locale restano soggette alle speciali disposizioni di deroga di cui all'articolo 34 della legge regionale 16/2008;

w) collocazione, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili, nonché di cartelli o di affissi pubblicitari, di segnali indicatori o di monumenti anche se interessano la viabilità pubblica o aperta al pubblico o le relative fasce di rispetto;

x) strutture ricettive turistiche e agrituristiche all'aria aperta e allestimenti mobili di pernottamento installati a cura della gestione delle strutture turistiche, purché espressamente ammesse dallo strumento urbanistico comunale e nel rispetto dei requisiti previsti della legge regionale in materia di turismo e dei seguenti requisiti:

1) conservino i meccanismi di movimento in funzione laddove esistenti;

2) non possiedano alcun collegamento permanente al terreno;

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

- 3) gli allacciamenti alle reti tecnologiche siano rimovibili in ogni momento;
- y) appostamenti per l'attività venatoria nei limiti dimensionali e tipologici disciplinati dalla legge regionale di settore;
- z) demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;
- aa) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti;
- bb) gli interventi su edifici esistenti volti alla realizzazione di cornicioni o sporti di linda, canne fumarie o torrette da camino.
2. Per gli edifici o le aree destinati ad attività industriali o artigianali sono realizzabili in attività edilizia libera i seguenti interventi di tipo manutentivo ovvero strettamente funzionali all'esercizio dell'attività esercitata quali, a esempio:
- a) opere necessarie a realizzare, integrare, mantenere in efficienza o adeguare gli impianti tecnologici e i relativi volumi tecnici in conformità alle ordinarie esigenze di servizio o alle norme di sicurezza, purché garantiscano un rapporto di strumentalità rispetto all'immobile già esistente, nonché interventi di manutenzione o spostamento di serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti con le relative opere;
- b) realizzazione di volumi tecnici non idonei alla presenza di manodopera, realizzati con lo scopo di proteggere apparecchi o sistemi, quali, a esempio, cabine per trasformatori, interruttori elettrici, valvole di intercettazione fluidi, stazioni di trasmissione dati e comandi, purché destinati in modo durevole al servizio dello stabilimento e nel rispetto dei parametri edilizi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali;
- c) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature e canalizzazioni fognanti aperte, ivi comprese le relative vasche di trattamento e decantazione, nonché trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, purché realizzati nell'area di pertinenza dello stabilimento;
- d) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti, passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi, nonché soppalchi realizzati con struttura portante in ferro e piano in grigliato aperto aventi funzioni di supporto per tubazioni e apparecchiature, contenuti entro l'edificio o l'area di pertinenza dello stesso;
- e) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti, nonché attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali a esempio nastri trasportatori, elevatori a tazze, redler, coclee, scivoli, elevatori in genere;
- f) deposito di container o simili, purché l'ingombro totale degli stessi occupi una superficie coperta pari o inferiore al 10 per cento della superficie coperta dell'edificio o dell'unità immobiliare esistente cui accede

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

ovvero fino al limite massimo non superiore ai 120 metri quadrati di superficie coperta.

2 bis. Sono altresì realizzabili in attività edilizia libera, qualora attuati da enti pubblici, gli interventi di difesa idrogeologica, idraulico-forestale e geologica previsti dalle leggi regionali di settore e che non costituiscono trasformazione territoriale ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera e), numero 3).

3. Gli interventi previsti dal presente articolo non possono essere vietati dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali, fatta eccezione per le zone A e B0 o singoli edifici a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati: tale eccezione non trova applicazione nel caso delle opere previste dall'articolo 4, comma 2, lettera a), numero 2 bis), che trova immediata e inderogabile applicazione anche nelle zone A e B0 o singoli edifici a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati. In nessun caso il Comune può introdurre forme procedurali diverse o maggiormente gravose rispetto a quelle stabilite dal presente articolo, ferma restando la facoltà di vietarne l'esecuzione in forza di motivi paesaggistici o storico-culturali.

4. Il Comune può comunque prevedere nello strumento urbanistico o nel regolamento edilizio specifiche disposizioni su materiali o su caratteristiche architettoniche, nonché in materia di distanze, nel rispetto del Codice civile. In ogni caso gli interventi previsti dal presente articolo, purché complessivamente eseguiti nei limiti massimi indicati, non concorrono al calcolo dei parametri superficiali o volumetrici insistenti sull'area oggetto di intervento.

5. Ai fini della presente legge l'attività edilizia libera non richiede la presentazione di alcuna comunicazione o segnalazione o altro atto comunque denominato né presuppone alcuna attività di riscontro o certificativa da parte del Comune, a eccezione della fattispecie di cui al comma 1, alle lettere d), e) e i), per le quali è prevista una mera comunicazione di inizio dei lavori con contestuale segnalazione della presunta fine degli stessi, che non può in ogni caso superare il limite massimo di dodici mesi decorrenti dall'inizio dei lavori.

6. In ogni caso la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, qualora riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalla disciplina in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, fermi restando gli obblighi imposti dalle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 1, comma 2, tra cui quelli relativi a modificazioni del classamento catastale e gli adempimenti previsti in materia di sicurezza statica e antisismica, ove necessarie.

7. I soggetti individuati ai sensi dell'articolo 21 possono eseguire direttamente gli interventi di cui al presente articolo senza affidamento dei lavori a imprese:

a) quando gli interventi non rilevano ai fini delle normative di sicurezza, antisismiche e antincendio, non insistono sulla viabilità pubblica o aperta al pubblico né interessano immobili pubblici o privati aperti al pubblico;

b) in tutti i casi in cui lo stesso soggetto dichiara di possedere i requisiti tecnico-professionali richiesti dalle leggi applicabili allo specifico intervento.

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**Nota all'articolo 5**

- Il testo dell'articolo 16 bis della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

Art. 16 bis  
(Attività edilizia libera asseverata)

1. Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 1, comma 2, sono realizzabili in attività edilizia libera previa comunicazione, anche per via telematica, di inizio lavori asseverata gli interventi non assoggettati a permesso di costruire né riconducibili a segnalazione certificata di inizio attività o ad attività edilizia libera, tra cui, a titolo esemplificativo:

a) interventi di manutenzione straordinaria ai sensi delle leggi di settore, ivi compresi quelli di frazionamento o fusione di unità immobiliari preesistenti, nonché quelli di restauro e di risanamento conservativo non aventi rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore;

b) mutamenti di destinazione d'uso degli immobili in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale;

c) realizzazione di pertinenze di edifici o unità immobiliari esistenti che comportino volumetria, quali bussole, verande, costruzioni a uso garage, serre e depositi attrezzi e simili, nei limiti del 10 per cento del volume utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti, se a destinazione residenziale, o nei limiti del 5 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza; tali interventi non possono comunque comportare un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria utile della costruzione originaria;

**d) realizzazione di VEPA, tende a pergola e pergotende anche bioclimatiche, nonché di tettoie pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, qualora non realizzabili ai sensi dell'articolo 16;**

e) interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche nel caso in cui comportino limitate modifiche volumetriche di cui all'articolo 37;

f) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora alterino la sagoma dell'edificio;

g) le opere sportive che non comportino volumetria utile;

h) i parcheggi previsti dalla legge per gli edifici e le unità immobiliari, interrati o seminterrati, realizzati nell'area di pertinenza urbanistica o in altra area avente la stessa destinazione di zona o comunque in zona urbanisticamente compatibile, purché la distanza non superi il raggio di 500 metri; il Comune può autorizzare una distanza maggiore non superiore a 1.000 metri nei casi in cui non sia possibile rispettare il predetto limite; ai sensi del combinato disposto di cui all'articolo 33, comma 2, e all'articolo 3, comma 2, lettera c), il legame pertinenziale è definito in un atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari;

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

i) opere di scavo e reinterro entro i 6.000 metri cubi.

2. Sono altresì realizzabili mediante attività edilizia libera asseverata le varianti in corso d'opera a permessi di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, nonché a comunicazioni di inizio lavori asseverate qualora le opere in variante siano riconducibili alle tipologie elencate **all'articolo 16, a esclusione del comma 1, lettera a), e all'articolo 16 bis**. In tali casi le varianti non danno luogo alla sospensione dei lavori di cui all'articolo 42 e costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire o alla segnalazione certificata di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, dell'intervento principale; l'eventuale mancata presentazione rimane soggetta alla sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 51, comma 4 bis, fermo restando che le stesse comunicazioni possono essere presentate anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, costituendo varianti di mero aggiornamento progettuale dell'intervento principale.

3. Ai fini delle funzioni attribuite al Comune dalle leggi di settore aventi incidenza sull'attività edilizia e per l'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, l'inizio dei lavori relativi agli interventi di cui al presente articolo è comunicato al Comune allegando:

a) una relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché l'assenza di contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, la compatibilità con la normativa in materia sismica e strutturale e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia;

b) elaborati grafici esplicativi a firma di un tecnico abilitato;

c) i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori, a esclusione dei casi di esecuzione diretta previsti dal comma 7.

4. Il Comune non può richiedere la presentazione di altri o ulteriori documenti qualora ciò non sia espressamente previsto dalle leggi vigenti in materia.

5. In ogni caso la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, qualora riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalla legge in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio. Restano fermi altresì, ove dovuti, gli adempimenti prescritti dalla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica e gli ulteriori adempimenti eventualmente derivanti dall'applicazione delle diverse discipline richiamate al comma 1, ivi comprese quelle di natura igienico-sanitaria.

6. Se la comunicazione di cui al comma 1 comprende segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche necessarie per l'inizio dei lavori, l'interessato presenta un'unica segnalazione che viene trasmessa dal Comune alle altre amministrazioni interessate al fine del controllo, per quanto di competenza, della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per eseguire l'intervento edilizio.

7. Il soggetto che presenta la comunicazione di cui al comma 1 può eseguire direttamente gli interventi di cui al presente articolo senza affidamento dei lavori a imprese nelle seguenti ipotesi alternative:

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

- a) quando gli interventi non rilevano ai fini delle normative di sicurezza, antisismiche e antincendio, non insistono sulla viabilità pubblica o aperta al pubblico né interessano immobili pubblici o privati aperti al pubblico;
- b) in tutti i casi in cui lo stesso soggetto dichiara di possedere i requisiti tecnico-professionali richiesti dalle leggi applicabili allo specifico intervento.

8. L'attività edilizia libera asseverata è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni a decorrere dalla data di inizio dei lavori comunicata. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova comunicazione, salvo che la stessa non rientri negli interventi realizzabili in attività edilizia libera. In ogni caso, entro il periodo di efficacia, l'interessato può comunicare al Comune la proroga del termine di ultimazione dei lavori per un periodo non superiore a tre anni. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori unitamente a una dichiarazione del progettista o di un tecnico abilitato attestante la conformità dell'opera al progetto presentato con la comunicazione di cui al comma 1, nonché a una copia della documentazione di aggiornamento catastale e delle certificazioni degli impianti tecnologici nei casi previsti.

**Nota all'articolo 6**

- Il testo dell'articolo 27 della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

**Art. 27***(Segnalazione certificata di agibilità)*

1. La segnalazione certificata di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e delle unità immobiliari o di loro parti, il rispetto delle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, nonché la conformità dell'opera e degli impianti installati ai progetti presentati. Tali condizioni sono asseverate da un tecnico abilitato e valutate secondo quanto dispone il regolamento di attuazione di cui all'articolo 2 e sulla base della documentazione ivi stabilita, prodotta con riferimento alla disciplina vigente alla data:

- a) della dichiarazione di fine lavori;
- b) della decadenza del titolo, in mancanza di dichiarazione di fine lavori;
- c) della dichiarazione di esecuzione dell'opera indicata nella domanda di sanatoria.

**1 bis. Le condizioni di igiene e salubrità di edifici o unità immobiliari esistenti sono mantenute anche a seguito dell'esecuzione di interventi di risparmio energetico e di miglioramento acustico che comportino una riduzione massima del 10 per cento per le superfici e del 5 per cento per le altezze delle misure minime necessarie a garantire i requisiti igienico-sanitari di cui alla legge regionale 44/1985.**

2. Entro sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire, o la comunicazione di inizio lavori asseverata, ovvero i loro successori o aventi causa, presentano al Comune, anche mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento o per via

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

telematica, la segnalazione certificata di agibilità per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni;
- b) ristrutturazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1, ossia:
  - 1) gli interventi realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'articolo 16 bis, comma 1, lettere da a) a f);
  - 2) gli interventi assoggettati a SCIA di cui all'articolo 17.
3. La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.
4. Le amministrazioni comunali definiscono le modalità di svolgimento dei controlli sulle segnalazioni certificate di agibilità, che in ogni caso non possono interessare una quota inferiore al 20 per cento delle segnalazioni pervenute; tali modalità tengono conto anche dell'entità dell'intervento, disponendo l'effettuazione dei controlli in considerazione della rilevanza delle opere.
5. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, il responsabile del procedimento verifica la documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2. Tali controlli possono consistere anche nell'ispezione dell'edificio o dell'unità immobiliare al fine di verificare:
  - a) la conformità dell'opera e degli impianti installati ai progetti autorizzati o comunque depositati, come eventualmente modificati in sede di varianti;
  - b) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare o di loro parti, nonché il superamento o la persistente assenza delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario.

**5 bis. Ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo, nei soli casi di cui all'articolo 35, diciannovesimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:**

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,50 metri fino al limite massimo di 2,10 metri e in caso di altezze non uniformi, purché non siano in alcun punto inferiori a 1,30 metri e purché l'altezza media non sia inferiore a 1,90 metri;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

6. Nel caso in cui il responsabile del procedimento, entro il termine di cui al comma 5, rilevi la carenza delle condizioni di cui al medesimo comma 5 ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata, entro il termine di sessanta giorni, trascorso il quale trovano applicazione le disposizioni di cui al capo VI in materia di vigilanza e sanzioni e quelle del regolamento di cui all'articolo 2.

7. Qualora il responsabile del procedimento rilevi l'incompletezza formale della documentazione presentata può interrompere per una sola volta i termini di cui al comma 5 al fine di richiedere la documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Resta salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, nonché, anche decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti, di intervenire in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.

8. L'utilizzo delle costruzioni di cui al comma 2 può essere iniziato dalla data di presentazione al Comune della segnalazione certificata di agibilità, corredata della documentazione individuata nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 2, fatto salvo l'obbligo di conformare l'immobile alle eventuali prescrizioni disposte all'esito delle verifiche effettuate dall'Amministrazione comunale in sede di controllo della segnalazione stessa.

9. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.

**Nota all'articolo 7**

- Il testo dell'articolo 27 bis della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

## Art. 27 bis

*(Efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità)*

1. Decorso il termine di diciotto mesi dall'adozione del certificato di agibilità o abitabilità, comunque denominato, dell'edificio o dell'unità immobiliare, lo stesso conserva efficacia anche qualora in epoca successiva a detta scadenza emergano elementi di difformità che non costituiscano variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 40. In tali casi è dovuta l'oblazione nella misura determinata ai sensi dell'articolo 49, comprese le riduzioni ivi previste, per le superfici realizzate in conseguenza della difformità da ultimo accertata. Fatti salvi gli adempimenti richiesti dalle diverse discipline di settore richiamate nell'articolo 1, comma 2, rimangono del tutto irrilevanti e non pregiudicano l'efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità già emesse, comunque denominate, le difformità che non hanno comportato la realizzazione di ulteriori superfici in conseguenza dell'abuso, fermo restando il profilo temporale di riferimento della disciplina di cui all'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c), e il versamento dell'oblazione nella misura di 258 euro. **Nelle ipotesi di cui al presente articolo**, fatta salva l'inapplicabilità dei procedimenti sanzionatori di cui al capo VI, l'interessato provvede al deposito presso il Comune di un elaborato rappresentante lo stato di fatto di quanto realizzato, che costituisce stato legittimo ai sensi dell'articolo 40 ter e

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

riconoscimento di conformità dell'opera, equivalendo a variante di mero aggiornamento progettuale depositata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

**Nota all'articolo 8**

- Il testo dell'articolo 33 della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

## Art. 33

*(Area di pertinenza urbanistica)*

1. L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria o del rapporto di copertura.
2. Al fine di cui al comma 1 può essere vincolata un'area adiacente all'area interessata dalla costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile, anche in proprietà di soggetto diverso dal proprietario dell'area interessata dalla costruzione. In quest'ultimo caso il vincolo è oggetto di atto d'obbligo da trasciversi nei registri immobiliari e al tavolare a cura del richiedente.
3. L'entrata in vigore di normativa urbanistica che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto.
4. Ai sensi del presente articolo può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insidenza della costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile e non soggetta a pianificazione attuativa. Ai sensi del presente comma può altresì essere vincolata un'area sita nel territorio di un Comune diverso da quello in cui è ubicato l'intervento, solo nei casi di interventi in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi.

**5. Il regolamento edilizio comunale può disciplinare le procedure di competenza comunale relative alle attività di cui al presente articolo. In assenza di regolamentazione comunale trovano immediata e diretta applicazione le disposizioni del presente articolo.**

**Nota all'articolo 9**

- Il testo dell'articolo 34 della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

## Art. 34

*(Certificato di destinazione urbanistica, attestazioni urbanistico-edilizie e valutazione preventiva)*

1. Per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti chiunque ha diritto di ottenere dal Comune, entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche e le misure di tutela ambientale previste dalle leggi regionali 42/1996 e 9/2005 in materia, rispettivamente, di aree protette e prati stabili riguardanti l'area interessata. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

2. In caso di mancato rilascio del certificato di destinazione urbanistica nel termine previsto al comma 1, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

3. **I soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21 possono** richiedere una certificazione urbanistico-edilizia in cui siano indicate, per singola area o edificio di proprietà, tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché i vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici, riguardanti l'area e gli edifici interessati.

4. Il regolamento edilizio comunale può prevedere la facoltà, in capo ai soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21, di richiedere una valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento o sulla residua potenzialità edificatoria per singola area di proprietà, anche con riferimento a eventuali vincoli di pertinenza urbanistica, corredata di idonea documentazione sottoscritta da un tecnico abilitato alla progettazione.

5. I certificati e le valutazioni di cui ai commi 3 e 4, ove previsti dal regolamento edilizio comunale, conservano validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni delle leggi, degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti. In tal caso, il Comune notifica agli interessati l'adozione di varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi.

6. Il rilascio dei certificati e delle valutazioni di cui al presente articolo è a titolo oneroso secondo quanto stabilito dal Comune.

7. Gli interessati all'ottenimento di agevolazioni contributive o fiscali possono chiedere al Comune la classificazione degli interventi edilizi previsti dalla presente legge, secondo le categorie previste dalle leggi statali.

**Nota all'articolo 11**

- Il testo dell'articolo 39 della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

## Art. 39

*(Interventi di recupero dei sottotetti esistenti)*

1. Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza è ammesso, senza modifiche alla sagoma salva più estensiva previsione degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi comunali, in deroga ai limiti e ai parametri degli strumenti urbanistici vigenti e della legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati e alberghi), e successive modifiche, se contestuale a interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria dell'edificio o di parte dello stesso. **Al fine di mantenere la vivibilità degli spazi dev'essere in ogni caso garantito il volume del vano abitabile, che non può essere inferiore a quello equivalente determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per l'altezza media consentita, nonché assicurato che le superfici finestrate apribili, comprese le finestre da tetto, non siano inferiori a 1/20 della superficie del pavimento. [Fuori dai casi di cui al comma 1 bis,]** Gli interventi di cui al presente comma

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**[non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari e]** devono comunque rispettare un'altezza minima di 1,30 metri e un'altezza media di 1,90 metri, fatte salve le più estensive previsioni per le zone montane. In ogni caso sono fatte salve le prescrizioni tipologico-architettoniche degli strumenti urbanistici vigenti e le preventive autorizzazioni dell'autorità preposta alla tutela del vincolo per gli interventi eseguiti su immobili vincolati.

**1 bis. Nelle zone A e B0 è ammesso l'aumento delle unità immobiliari residenziali, fatto salvo quanto previsto dal comma 1.**

2. Al di fuori delle zone omogenee A e B0, o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, gli interventi di recupero del sottotetto di edifici esistenti sono ammessi in deroga agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi anche se prevedono innalzamento e/o modifica della copertura e apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985, e successive modifiche. Tali interventi possono comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti nel rispetto degli standard urbanistici.

**3. Gli interventi di cui ai commi 1, 1 bis e 2 possono essere eseguiti esclusivamente su edifici esistenti e interessare locali sottotetto esistenti realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge. In ogni caso gli standard urbanistici necessari all'aumento delle unità immobiliari conseguenti agli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, se non reperibili o inidonei all'utilizzo e alla gestione pubblica, devono essere monetizzati ai sensi dell'articolo 29 bis.**

4. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo su immobili vincolati in base alla legge o allo strumento urbanistico possono comportare la modifica del numero delle unità immobiliari esistenti su parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

**Nota all'articolo 12**

- Il testo dell'articolo 39 quater della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

## Art. 39 quater

*(Disposizioni comuni per gli interventi previsti dagli articoli 39 bis e 39 ter)*

1. In ogni caso gli interventi di cui agli articoli 39 bis e 39 ter non possono trovare applicazione:

a) in deroga alle distanze minime previste dal Codice civile, nonché alle norme in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e alle prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione;

b) in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco o di allineamento di edifici contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi;

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

c) per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi, ai sensi di legge, anteriormente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire per gli interventi previsti dal presente articolo;

d) per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di inedificabilità assoluta;

e) in contrasto con le direttive in sede di predisposizione di un nuovo strumento urbanistico o delle sue varianti, nonché con lo strumento urbanistico adottato, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 5/2007, nel caso la variante preveda l'individuazione o la modifica di zone A e B0, o singoli edifici e aree a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali.

2. Gli interventi sono eseguibili previo rilascio del permesso di costruire secondo le disposizioni della presente legge e soggetti al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 29. In ogni caso gli standard urbanistici derivanti dagli ampliamenti previsti dagli articoli 39 bis e 39 ter, se non reperibili o inadeguati all'utilizzo e alla gestione pubblica, devono essere monetizzati ai sensi della presente legge.

3. In caso di applicazione di eventuali disposizioni di deroga agli indici e parametri previste a livello locale dagli strumenti urbanistici comunali, trovano applicazione i divieti di cumulo di cui all'articolo 62.

4. Nelle zone omogenee A e B0, o singoli edifici e aree a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali al 31 dicembre 2018, le disposizioni di cui agli articoli 39 bis e 39 ter trovano applicazione esclusivamente nel caso in cui il Consiglio comunale con deliberazione abbia indicato le zone, i singoli edifici o le aree equiparati, in cui operano le deroghe o alcune di esse. Nelle zone omogenee diverse dalle A e B0 come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, il Consiglio comunale con deliberazione può individuare le zone omogenee in cui non operano le deroghe di cui all'articolo 39 bis.

4 bis. Nei Comuni classificati turistici secondo l'ordinamento regionale non trova applicazione il comma 4, ultimo periodo. In tali casi il Consiglio comunale, con deliberazione, può individuare specifici parametri di deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici e da regolamenti edilizi comunali, prescrivendo altresì una specifica dotazione di aree o servizi di relazione pertinenti all'intervento edile in deroga ovvero prescrizioni igienico-sanitarie, di allineamento o di carattere tipologico-architettonico o per il raggiungimento di standard minimi di qualità.

5. In caso di applicazione delle misure di deroga previste dall'articolo 39 bis gli interventi che comportino ampliamento di volume utile **[e accessorio]** eseguiti su singole unità immobiliari, non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**Nota all'articolo 13**

- Il testo dell'articolo 40 ter della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

Art. 40 ter  
(Stato legittimo degli immobili)

1. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. 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 ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili copia o gli estremi**.

2. La presente legge riconosce e valorizza le funzioni di certificazione e di attestazione di conformità svolte nell'interesse generale dai tecnici abilitati nello svolgimento degli incarichi di progettista, direttore dei lavori e collaudatore delle opere edilizie. Le attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati costituiscono, nei casi previsti dalla presente legge, accertamento dei fatti oggetto delle medesime, fatti salvi gli esiti delle verifiche svolte, anche con modalità a campione, da parte delle amministrazioni competenti.

**2 bis. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile, esterne alle stesse unità immobiliari. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.**

**Nota all'articolo 14**

- Il testo dell'articolo 41 della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

Art. 41  
(Misura di tolleranza)

1. L'esecuzione di interventi comportanti variazioni non superiori al 3 per cento rispetto alle misure del progetto con riferimento alla sagoma, alla superficie, alle distanze o distacchi, alla volumetria, **all'altezza e di ogni altro parametro** non costituiscono variante al permesso di costruire, né alla segnalazione certificata di inizio attività e, pertanto, non sono sanzionabili anche in deroga ai limiti previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi.

**1 bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto della sagoma, della superficie, delle distanze o distacchi, della volumetria, dell'altezza e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:**

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**a) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;**

**b) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;**

**c) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.**

**1 ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1 bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.**

**1 quater. Limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 42/2004, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.**

**1 quinquies. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive, ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui ai comma 1 e 1 bis, il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali fatte salve le prescrizioni tipologiche architettoniche dello strumento urbanistico, le irregolarità esecutive di muri esterni e interni e la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.**

**1 sexies. Le tolleranze di cui al 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, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie oppure con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento, costituzione ovvero scioglimento della comunione di diritti reali, con presentazione di un elaborato aggiornato.**

2. Le variazioni in incremento eseguite all'interno della misura di tolleranza individuata **dai commi 1 e 1 bis** sono soggette al pagamento, ove dovuto, del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'articolo 29. Il pagamento previsto dal presente comma non è dovuto per importi inferiori o uguali a 50 euro. **L'esenzione prevista dall'articolo 30 non trova applicazione.**

2 bis. Le difformità degli edifici o unità immobiliari che rientrano nella misura di tolleranza prevista dal presente articolo non rilevano ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 49.

**2 ter. Nel rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985, la diversa distribuzione degli edifici o delle unità immobiliari ovvero la variazione in termini di superfici o altezze dei locali, rientranti nella nozione di manutenzione**

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**ordinaria, non costituiscono difformità rispetto all'elaborato progettuale presentato, purché non comportino modificazione esterna dell'edificio. In tali casi l'elaborato di aggiornamento progettuale può essere presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori o alla segnalazione certificata di agibilità se dovuta.**

**2 quater. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.**

**2 quinquies. Gli scostamenti del 2 per cento rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze di cui al decreto ministeriale 1444/1968, fatto salvo il rispetto del codice civile.**

**Nota all'articolo 15**

- Il testo dell'articolo 45 della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

## Art. 45

*(Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)*

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero quelli comportanti l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 40, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma 3. In alternativa all'ordine di rimozione o demolizione, è possibile applicare la sanzione pecuniaria stabilita dal regolamento di cui all'articolo 2 nei casi in cui sia accertata la presenza di uno o più dei seguenti requisiti:

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

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

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

2 bis. La sanzione pecuniaria di cui al comma 2 è ridotta:

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

- a) del 90 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 765/1967;
- b) dell'80 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli);
- c) del 60 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale 19 novembre 1991, n. 52 (Norme regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica);
- d) del 40 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge;
- e) del 30 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale 7 agosto 2024, n. 7 (Assestamento del bilancio per gli anni 2024-2026).

**2 ter. La sanzione è comunque determinata in misura non inferiore a 1.000 euro.**

**3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del Comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.**

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire è eseguito dai soggetti indicati nell'articolo 42 e si conclude con la sottoscrizione del relativo verbale da parte del responsabile dell'abuso o, in difetto, con la notifica del verbale medesimo. L'accertamento dell'inottemperanza costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

**5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al suo mantenimento e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali, con le norme in materia di sicurezza statica, antisismica e antincendio, nonché di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assensi, concertati o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge 241/1990. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, previa acquisizione degli assensi, concertati o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge 241/1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo), condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del**

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.**

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali e degli agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, all'Osservatorio regionale di cui all'articolo 9 e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per gli interventi eseguiti in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali della segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 18.

**Nota all'articolo 16**

- Il testo dell'articolo 48 della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

## Art. 48

*(Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di altri enti pubblici)*

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 10, di interventi in assenza di permesso di costruire o di segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 18, o in totale o parziale difformità da essi, o con variazioni essenziali, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale, previa comunicazione all'Ente proprietario del suolo, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

2. In caso di inottemperanza, la demolizione è eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

3. In deroga ai commi precedenti l'Ente proprietario del suolo, con provvedimento che dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento degli interventi, può comunicare al Comune la necessità di mantenere gli interventi di cui al comma 1. A tal fine gli interventi devono:

a) essere acquisiti al demanio o al patrimonio con provvedimento dell'Ente dichiarante;

**b) non contrastare con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali, con le norme in materia di sicurezza statica, antisismica e antincendio, nonché di rispetto dell'assetto**

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**idrogeologico previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge 241/1990.**

**Nota all'articolo 17**

- Il testo dell'articolo 49 della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

## Art. 49

*(Permesso di costruire in sanatoria)*

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, **[o in difformità da esso o con variazioni essenziali,]** ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 18, **[o in difformità da essa,]** fino alla scadenza dei termini previsti nei provvedimenti sanzionatori e comunque fino **all'irrogazione delle sanzioni amministrative**, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di rilascio di permesso di costruire in sanatoria.

**1 bis. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 18, fino alla scadenza dei termini previsti nei provvedimenti sanzionatori e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente e adottata al momento della presentazione della domanda di sanatoria, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente comma si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 40.**

**1 ter. L'istanza del permesso in sanatoria può comprendere opere di riduzione a conformità, nonché opere strutturali necessarie per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche.**

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 29. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. In ogni caso l'oblazione non può essere inferiore a 1.000 euro **nel caso di cui al comma 1 e per le variazioni non essenziali di cui al comma 1 bis e non inferiore a 2.000 euro nel caso di variazioni essenziali di cui al comma 1 bis.**

2 bis. L'oblazione di cui al comma 2, **esclusa la misura minima**, è ridotta:

a) dell'80 per cento per interventi eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della legge 765/1967;

b) del 60 per cento per interventi eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977,

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli);

c) del 40 per cento per interventi eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della legge regionale 19 novembre 1991, n. 52 (Norme regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica);

c bis) del 20 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge.

2 ter. Al fine dell'accertamento della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione della domanda di rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per il patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del capo VII trovano applicazione le deroghe ivi previste o, in alternativa, quelle disposte dall'articolo 39. In tal caso, la misura dell'oblazione di cui al comma 2 è incrementata del 20 per cento e non operano le riduzioni previste dal comma 2 bis.

**2 quater. La richiesta del permesso di costruire in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità alle norme urbanistiche e tecniche di cui ai commi 1 e 1 bis. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 40 ter. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel secondo periodo, gli aventi diritto attestano la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità accompagnata da una relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e dei materiali impiegati sottoscritta da parte del professionista incaricato. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa). Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al capo III del decreto del Presidente della Regione 13 dicembre 2024, n. 0165/Pres. (Regolamento concernente la definizione degli interventi, delle varianti strutturali, dei relativi procedimenti compresi quelli di vigilanza e delle modalità di presentazione dei progetti e dei documenti connessi e conseguenti, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge regionale 16/2009 in materia di costruzioni in zona sismica).**

**2 quinquies. Ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, qualora gli interventi di cui al comma 1 bis siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro**

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**realizzazione.**

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia motivatamente entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.
4. La richiesta di permesso di costruire in sanatoria interrompe le procedure previste per l'applicazione delle sanzioni del presente capo.

**Nota all'articolo 18**

- Il testo dell'articolo 50 della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

## Art. 50

*(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e sanatoria)*

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 17, in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, purché conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e adottata, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.000 euro, determinata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 2.
  2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile e irroga la sanzione pecuniaria di cui al comma 1.
  3. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della segnalazione certificata, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma di 516 euro a titolo di oblazione. Al fine dell'accertamento della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia trova applicazione quanto previsto dell'articolo 49, comma 2 ter. In tal caso, la misura dell'oblazione è incrementata del 20 per cento.
- 3 bis. La sanzione pecuniaria di cui al comma 1 è ridotta:
- a) dell'80 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 765/1967;
  - b) del 60 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 10/1977;
  - c) del 40 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale 52/1991;

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

d) del 20 per cento per interventi eseguiti anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge.

4. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 26, comma 7, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 150 euro. La medesima sanzione è applicata nel caso di omessa presentazione della documentazione prevista dall'articolo 26, comma 1.

**4 bis. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del presente articolo, l'Ufficio o lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui ai commi 1 e 3, le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 241/1990, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.**

**4 ter. La segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 40 ter. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel secondo periodo, gli aventi diritto attestano la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità accompagnata da una relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e dei materiali impiegati sottoscritta da parte del professionista incaricato. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa di cui al decreto del Presidente della Repubblica 445/2000. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al capo III del decreto del Presidente della Regione 13 dicembre 2024, n. 0165/Pres.**

5. In tutti i casi in cui siano accertate violazioni alle leggi e ai regolamenti aventi incidenza sull'attività edilizia, ovvero alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti comunali, ancorché gli interventi siano riconducibili all'articolo 17, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi entro un termine non superiore a novanta giorni. In caso di inottemperanza, la rimozione o la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi sono eseguite a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

**5 bis. Ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, qualora gli interventi di cui al presente articolo siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le**

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione ai sensi dell'articolo 36 bis, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001.**

6. Nei casi previsti dal comma 5 non trovano applicazione le sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo.

7. La mancata segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 17 non comporta, salva diversa previsione della legge dello Stato, l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001, e successive modifiche. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle altre sanzioni previste dal presente articolo o il rilascio del titolo in sanatoria.

8. La presentazione della segnalazione certificata di cui al presente articolo sospende l'avvio o la prosecuzione delle procedure previste per l'applicazione delle sanzioni del presente capo.

**Nota all'articolo 19**

- Il testo dell'articolo 54 della legge regionale 19/2009, modificato dal presente articolo, è il seguente:

## Art. 54

*(Ritardato od omesso pagamento del contributo di costruzione)*

1. Il mancato versamento nei termini stabiliti dal regolamento edilizio, o dal permesso di costruire, o dalla convenzione del contributo di costruzione previsto dall'articolo 29 comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae **ulteriormente**.

2. Le misure di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le sanzioni di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, lettera c), il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi stabiliti dalla legge.

## LEGGE REGIONALE N. (54)

&lt;&lt;Modifiche alla legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia)&gt;&gt;

**LAVORI PREPARATORI**

Progetto di legge n. 54

- d'iniziativa della Giunta regionale presentato il 3 giugno 2025;
- assegnato alla IV Commissione il 4 giugno 2025;
- esaminato e approvato a maggioranza, con modifiche, dalla IV Commissione nella seduta dell'11 giugno 2025 con relazione di maggioranza dei consiglieri Di Bert, Lobianco, Miani, Treleani e di minoranza dei consiglieri Mentil, Pellegrino, Putto;
- esaminato dall'Aula nelle sedute antimeridiana e pomeridiana dell'1 luglio 2025 e, in quest'ultima, approvato a maggioranza, con modifiche;