

Codice regionale dell'edilizia.

Capo III

Regime edificatorio

Art. 13

(Norme generali per la valutazione dell'attività edilizia)

1. L'attività edilizia, nell'ambito dell'applicazione del regime edificatorio di cui al presente capo, è valutata considerando separatamente le sue due componenti:

a) le trasformazioni fisiche attuate attraverso gli interventi così come definiti dall'articolo 4;

b) le modifiche di destinazione d'uso da intendersi come passaggio da una categoria all'altra di quelle elencate all'articolo 5.

2. Ogni attività edilizia, nel caso comprenda entrambe le componenti di cui al comma 1o diverse categorie di intervento, è assoggettata al regime edificatorio più rigoroso tra quelli previsti per le singole componenti o categorie di intervento dal presente capo.

3. La commissione edilizia, qualora previsto dal regolamento edilizio comunale, esprime il proprio parere non vincolante sugli aspetti formali, compositivi e architettonici delle opere edilizie e sull'adeguatezza delle soluzioni proposte per ottemperare ai requisiti di legge in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche nel rispondere ai bisogni delle persone con disabilità.

(1)

Note:

1 Parole aggiunte al comma 3 da art. 138, comma 1, L. R. 26/2012

Art. 14

(Determinazione della destinazione d'uso degli immobili)

1. Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dal permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge o dalla segnalazione certificata di inizio attività e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o intavolazione, o, in assenza di questi, da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio in conformità con lo strumento urbanistico comunale vigente.

(1)

2. Ai fini del comma 1 i progetti degli interventi soggetti a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività contengono la specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che li compongono secondo la classificazione dell' articolo 5 . Tale specificazione è effettuata in relazione alle caratteristiche costruttive e alla dotazione di servizi degli edifici o di quelli ottenibili attraverso interventi di manutenzione ordinaria.

(2)

Note:

1 Parole sostituite al comma 1 da art. 165, comma 1, L. R. 26/2012

2 Parole sostituite al comma 2 da art. 165, comma 1, L. R. 26/2012

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.

(4)

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.

(2)

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.

(3)

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 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.

(5)

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 ai cinque anni. 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.

(1)(6)(7)

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.

(8)

Note:

1 Parole sostituite al comma 6 da art. 5, comma 2, L. R. 13/2010

2 Parole soppresse al comma 3 da art. 139, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

3 Parole aggiunte al comma 4 da art. 139, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

4 Parole soppresse al comma 2 da art. 35, comma 1, L. R. 29/2017

5 Parole soppresse al comma 5 da art. 35, comma 2, L. R. 29/2017

6 Parole aggiunte al comma 6 da art. 35, comma 3, L. R. 29/2017

7 Parole aggiunte al comma 6 da art. 6, comma 3, lettera a), L. R. 6/2019

8 Comma 6 bis aggiunto da art. 6, comma 3, lettera b), L. R. 6/2019

Art. 16

(Attività edilizia libera)(17)

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;
- 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;

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;

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;

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;

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;

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.

(18)(19)(20)(22)(25)(26)(27)

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 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).

(21)

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.

(24)

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.

(23)

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.

Note:

1 Parole aggiunte alla lettera m) del comma 1 da art. 70, comma 1, lettera b), L. R. 17/2010

2 Lettera m bis) del comma 1 aggiunta da art. 70, comma 1, lettera c), L. R. 17/2010

3 Comma 5 sostituito da art. 6, comma 128, L. R. 18/2011 , con effetto dall'1/1/2012.

4 Integrata la disciplina della lettera m bis) del comma 1 da art. 16, comma 2, lettera a), L. R. 19/2012

5 Integrata la disciplina della lettera m) del comma 1 da art. 16, comma 2, lettera b), L. R. 19/2012

6 Integrata la disciplina della lettera m) del comma 1 da art. 16, comma 2, lettera d), L. R. 19/2012

7 Lettera a bis) del comma 1 aggiunta da art. 140, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

8 Parole aggiunte alla lettera k) del comma 1 da art. 140, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

9 Parole sostituite al comma 5 da art. 140, comma 1, lettera c), L. R. 26/2012

10 Lettera d bis) del comma 1 aggiunta da art. 4, comma 4, L. R. 5/2013

11 Dichiarata, con sentenza della Corte costituzionale n. 298 del 2 dicembre 2013 (pubblicata in G.U. 1a Serie Speciale n. 51 del 18 dicembre 2013), l'illegittimità costituzionale dell'art. 16, comma 2, lettera a), della L.R. 19/2012, nella parte in cui

non prevede che la possibilità di realizzazione degli 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, ai sensi dell'art. 16, comma 1, lettera m-bis), della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia), previa comunicazione dell'inizio dei lavori, sia limitata ai progetti di impianti alimentati da fonti rinnovabili "con potenza nominale fino a 50 kW" e agli impianti fotovoltaici "di qualunque potenza da realizzare sugli edifici".

12 Parole aggiunte alla lettera p) del comma 1 da art. 4, comma 1, lettera a), L. R. 13/2014

13 Lettera u bis) del comma 1 aggiunta da art. 4, comma 1, lettera b), L. R. 13/2014

14 Parole soppresse al comma 5 da art. 4, comma 1, lettera c), L. R. 13/2014

15 Parole aggiunte alla lettera a bis) del comma 1 da art. 4, comma 53, lettera b), L. R. 20/2015

16 Comma 5 bis aggiunto da art. 27, comma 1, L. R. 25/2015

17 Articolo sostituito da art. 35, comma 4, L. R. 29/2017

18 Parole sostituite alla lettera n) del comma 1 da art. 6, comma 4, lettera a), L. R. 6/2019

19 Parole aggiunte alla lettera x) del comma 1 da art. 6, comma 4, lettera b), L. R. 6/2019

20 Parole aggiunte al numero 1) della lettera x) del comma 1 da art. 6, comma 4, lettera b), L. R. 6/2019

21 Comma 2 bis aggiunto da art. 6, comma 1, L. R. 14/2020

22 Parole soppresse al comma 1 da art. 109, comma 1, lettera a), L. R. 6/2021

23 Parole sostituite al comma 4 da art. 109, comma 1, lettera b), L. R. 6/2021

24 Parole aggiunte al comma 3 da art. 83, comma 3, L. R. 8/2022

25 Lettera q) del comma 1 abrogata da art. 5, comma 2, lettera b), L. R. 21/2022 ,

con effetto dal 1/1/2023.

26 Lettera g bis) del comma 1 aggiunta da art. 39, comma 1, lettera a), L. R. 2/2024

27 Lettera s bis) del comma 1 aggiunta da art. 39, comma 1, lettera b), L. R. 2/2024

Art. 16 bis

(Attività edilizia libera asseverata)(1)(2)

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 tettoie di aree 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 ivi comprese le opere di copertura stagionale delle strutture;

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;

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

(3)(4)

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 agli articoli 16 e 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:

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.

(5)(6)

Note:

1 Articolo aggiunto da art. 35, comma 5, L. R. 29/2017

2 Vedi anche quanto disposto dall'art. 5, comma 2, L. R. 24/2015 nel testo modificato da art. 5, comma 8, lettera c), L. R. 44/2017

3 Integrata la disciplina del comma 1 da art. 7, comma 3, L. R. 24/2015 nel testo modificato da art. 5, comma 8, lettera d), L. R. 44/2017

4 Parole aggiunte alla lettera a) del comma 1 da art. 6, comma 5, lettera a), L. R. 6/2019

5 Parole sostituite al comma 8 da art. 6, comma 5, lettera b), L. R. 6/2019

6 Parole aggiunte al comma 8 da art. 40, comma 1, L. R. 2/2024

Art. 17

(Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività - SCIA)(2)(6)(7)

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, nonché conformi ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre norme aventi incidenza sull'attività edilizia:

a) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo aventi rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore, nonché gli interventi di recupero di cui all'articolo 39, comma 1;

b) gli interventi di ampliamento e la realizzazione di pertinenze o altre strutture, anche non pertinenziali, non realizzabili in attività edilizia libera, anche asseverata, qualora comportino un aumento inferiore o uguale al 20 per cento della volumetria utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a destinazione residenziale o del 20 per cento della superficie utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistenti se a uso diverso dalla residenza;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia non soggetti a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 19, comma 1, lettera c);

d) la realizzazione di chioschi per la vendita, la somministrazione, la lavorazione di beni di consumo, nonché la collocazione di altri manufatti relativi a esercizi pubblici, nonché l'installazione di strutture connesse ad attività di esercizio pubblico, intendendo per esse ogni struttura prefabbricata, costituita da una intelaiatura ancorata al suolo ed eventualmente a parete, attraverso l'utilizzo di sistemi facilmente rimovibili, priva di chiusure laterali e coperture fisse, purché assentita dallo strumento urbanistico generale o dal regolamento edilizio comunale e nel rispetto delle caratteristiche dimensionali, tipologiche e strutturali stabilite a livello locale, a condizione che comunque non superi il limite del 20 per cento della volumetria o superficie utile dell'edificio esistente;

e) gli interventi di rilevanza strutturale su edifici esistenti volti alla realizzazione di abbaini, terrazze a vasca, balconi e poggiali aggettanti di profondità superiore a 2 metri, rampe e scale aperte.

(9)(14)(15)(16)(17)

2. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 16 bis, comma 2, sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire o a segnalazioni certificate di inizio attività, anche in alternativa al permesso di costruire che non configurino una variazione essenziale ai sensi dell'articolo 40, che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa in materia di tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, dalle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice

dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e dalle altre norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia, e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e di quelle relative all'efficienza energetica.

(8)(10)(11)

3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini della segnalazione certificata di agibilità, le varianti in corso d'opera di cui al comma 2, realizzate in ottemperanza a quanto disposto al medesimo comma, 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 in alternativa al permesso di costruire dell'intervento principale. In tali casi possono essere presentate anche prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, costituendo varianti di mero aggiornamento progettuale dell'intervento principale.

(12)(13)

Note:

- 1** Lettera d bis) del comma 1 aggiunta da art. 70, comma 1, lettera d), L. R. 17/2010
- 2** Rubrica dell'articolo modificata da art. 141, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012
- 3** Parole sostituite al comma 1 da art. 141, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012
- 4** Parole aggiunte alla lettera a) del comma 1 da art. 141, comma 1, lettera c), L. R. 26/2012
- 5** Parole sostituite al comma 2 da art. 141, comma 1, lettera d), L. R. 26/2012
- 6** Articolo sostituito da art. 4, comma 2, L. R. 13/2014
- 7** Vedi anche quanto disposto dall'art. 5, comma 1, L. R. 24/2015
- 8** Parole sostituite al comma 2 da art. 27, comma 2, L. R. 25/2015
- 9** Comma 1 sostituito da art. 35, comma 6, L. R. 29/2017
- 10** Parole sostituite al comma 2 da art. 35, comma 7, lettera a), L. R. 29/2017

- 11 Parole sostituite al comma 2 da art. 35, comma 7, lettera b), L. R. 29/2017
- 12 Parole sostituite al comma 3 da art. 35, comma 8, lettera a), L. R. 29/2017
- 13 Parole sostituite al comma 3 da art. 35, comma 8, lettera b), L. R. 29/2017
- 14 Parole soppresse alla lettera d) del comma 1 da art. 6, comma 6, lettera a), L. R. 6/2019
- 15 Lettera e) del comma 1 sostituita da art. 6, comma 6, lettera b), L. R. 6/2019
- 16 Vedi anche quanto disposto dall'art. 41, comma 1, L. R. 13/2020
- 17 Parole sostituite alla lettera e) del comma 1 da art. 7, comma 1, L. R. 14/2020

Art. 18

(Segnalazione certificata di inizio attività in alternativa a permesso di costruire) (3)(4)

1. In alternativa al permesso di costruire possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi di cui all'articolo 19.

(2)(5)

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 29, se dovuto e sono soggetti alla procedura di cui all'articolo 26, con l'obbligo di presentare la segnalazione certificata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori.

(1)(6)

Note:

- 1 Parole aggiunte al comma 2 da art. 142, comma 1, L. R. 26/2012
- 2 Comma 1 sostituito da art. 4, comma 3, L. R. 13/2014
- 3 Vedi anche quanto disposto dall'art. 5, comma 1, L. R. 24/2015
- 4 Rubrica dell'articolo modificata da art. 35, comma 9, L. R. 29/2017

5 Parole sostituite al comma 1 da art. 35, comma 10, L. R. 29/2017

6 Parole sostituite al comma 2 da art. 35, comma 11, L. R. 29/2017

Art. 19

(Interventi subordinati a permesso di costruire) (7)

1. Gli interventi aventi rilevanza urbanistica definiti nell'articolo 4 sono subordinati a permesso di costruire secondo quanto previsto dal presente articolo:

a) gli interventi di nuova costruzione non realizzabili in segnalazione certificata di inizio attività o in attività edilizia libera, anche asseverata;

b) gli interventi di ampliamento e la realizzazione di pertinenze o altre strutture, anche non pertinenziali, non realizzabili in segnalazione certificata di inizio attività o in attività edilizia libera, che comportano un aumento superiore al 20 per cento della volumetria utile dell'edificio o dell'unità immobiliare esistente;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A e B0, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137); sono inoltre compresi gli interventi che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del decreto legislativo 42/2004 o quelli di ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, qualora siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria;

d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

e) gli interventi di trasformazione territoriale;

f) gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 35, comma 3, e le misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 39 bis, gli interventi di

recupero di cui all'articolo 39, comma 2, nei casi in cui comportino aumento delle unità immobiliari e gli interventi di cui alle misure straordinarie individuate dall' articolo 57.

(1)(3)(4)(5)(6)(8)(9)(10)(11)

2. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi realizzabili in segnalazione certificata di inizio attività, previo versamento del contributo di costruzione se dovuto ai sensi dell' articolo 29 , e dei diritti di istruttoria stabiliti dal Comune. In tali casi la violazione della disciplina urbanistico-edilizia è soggetta all'applicazione delle sanzioni previste per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

(2)

Note:

1 Parole aggiunte alla lettera b) del comma 1 da art. 70, comma 1, lettera e), L. R. 17/2010

2 Parole sostituite al comma 2 da art. 143, comma 1, L. R. 26/2012

3 Parole sostituite alla lettera a) del comma 1 da art. 4, comma 4, lettera a), L. R. 13/2014

4 Parole sostituite alla lettera b) del comma 1 da art. 4, comma 4, lettera a), L. R. 13/2014

5 Lettera c) del comma 1 sostituita da art. 4, comma 4, lettera b), L. R. 13/2014

6 Parole aggiunte alla lettera f) del comma 1 da art. 4, comma 4, lettera c), L. R. 13/2014

7 Vedi anche quanto disposto dall'art. 5, comma 1, L. R. 24/2015

8 Parole aggiunte alla lettera a) del comma 1 da art. 35, comma 12, lettera a), L. R. 29/2017

9 Parole sostituite alla lettera f) del comma 1 da art. 35, comma 12, lettera b), L. R.

29/2017

10 Parole aggiunte alla lettera c) del comma 1 da art. 83, comma 4, L. R. 8/2022

11 Parole soppresse alla lettera f) del comma 1 da art. 41, comma 1, L. R. 2/2024

Art. 20

(Autorizzazione temporanea per interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici comunali)

1. Il Comune può autorizzare a titolo precario interventi edilizi, ancorché difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati o adottati, qualora siano destinati al soddisfacimento di documentate esigenze di carattere improrogabile e transitorio, non altrimenti realizzabili. L'autorizzazione in precario non sostituisce le altre autorizzazioni previste dalla legge ed è rilasciata secondo le procedure e le modalità previste nel regolamento edilizio comunale.

2. L'autorizzazione di cui al comma 1 indica espressamente il periodo di validità dell'atto nel massimo di un anno, prorogabile, per comprovati motivi, fino a tre anni complessivi dalla data del rilascio. Il termine di validità delle autorizzazioni a titolo precario relative a opere necessarie per la continuazione dell'esercizio di pubbliche funzioni o servizi corrisponde al periodo necessario alla realizzazione o al recupero delle opere pubbliche a ciò destinate.

3. L'autorizzazione a titolo precario può essere motivatamente revocata, senza indennizzo, prima della scadenza del termine finale di validità per motivi di pubblico interesse.

4. Nel caso in cui alla scadenza dell'atto, ovvero nel caso di revoca del medesimo, il titolare dell'autorizzazione non provveda alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi, l'opera è demolita e lo stato dei luoghi è ripristinato con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso.

5. La demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi di cui al comma 4 non trovano applicazione nel caso in cui il Consiglio comunale dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con gli strumenti di pianificazione regionale o con rilevanti interessi urbanistici, ambientali e

paesaggistici.