

NOVITA INTRODOTTE DALLA L.R. 12/2015 NELL'AMBITO DELLA L.R. N. 16/2008 E S.M.

Con la legge regionale n. 12 del 7 aprile 2015 (Disposizioni di adeguamento della normativa regionale) è stato completato l'intervento di recepimento nell'ordinamento regionale delle novità inserite nell'ambito del T.U. nazionale in materia di disciplina dell'attività edilizia (DPR n. 380/2001 e s.m.) dal **decreto legge 12 settembre 2014, n. 133 (c.d. Decreto "Sblocca Italia")** e dalla **relativa legge di conversione (L. 11 novembre 2014, n. 164)**, che ha introdotto una serie di puntuali modifiche con particolare riferimento agli interventi di frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari , dei mutamenti di destinazioni d'uso nonché ulteriori innovazioni relative ai procedimenti edilizi, al contributo "straordinario" di costruzione ed alle sanzioni.

Infatti le modifiche introdotte dalla l.r. n. 12 concludono l'adeguamento della l.r. n. 16/2008 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia) ed aggiornano le disposizioni della l.r. n. 10/2012 (Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico) rispetto all'adeguamento già effettuato con la l.r. n. 41 del 29 dicembre 2014 (Disposizioni collegate alla legge finanziaria 2015), con la quale sono state recepite le novità normative per le quali il citato Decreto "Sblocca Italia" ha stabilito termini perentori per l'adeguamento della legislazione regionale, e, comunque, connotate da urgenza.

Si riporta di seguito una sintesi delle novità introdotte dagli articoli 6 e 9 della l.r. n. 12/2015 nell'ambito della l.r. n. 16/2008 e s.m. e della l.r. n. 10/2012 e s.m. (il cui testo coordinato è consultabile nelle pagine di presentazione relative alla "Disciplina dell'attività edilizia" e alla "Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico"), articolata per temi.

MODIFICHE ALLA L.R. N. 16/2008 (DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA) INTRODOTTE DALL'ART. 6 DELLA L.R. N. 12/2015

REGOLAMENTO EDILIZIO E MODULISTICA UNIFORME PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE RELATIVE AI TITOLI EDILIZI (ARTT. 2E 5 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- Nell'**articolo 2, comma 1, della l.r. n. 16/2008 e s.m.** è stata introdotta dall'art. 6, comma 1, della l.r. n. 12/2015 una modifica alla **lettera fbis)** volta a specificare che nella disciplina delle modalità costruttive da prevedere nei regolamenti edilizi comunali oltre al rispetto delle normative tecnico-estetiche , igienico-sanitarie , di sicurezza e di vivibilità degli immobili, deve essere inserita anche la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- Il **comma 5 dell'art. 5 della l.r. n. 16/2008 e s.m.,** è stato sostituito dall'art. 6, comma 2, della l.r. n. 12 in attuazione della normativa statale recentemente stabilita dall'art. 24 (Agenda della semplificazione amministrativa e moduli standard) del DL n. 90/2014 convertito con L. n. 114/2014, recependo: a) il potere-dovere della Regione di adeguare alle specificità della propria legislazione la modulistica unificata e standardizzata per la presentazione dei titoli edilizi oggetto di appositi Accordi od Intese conclusi in sede di Conferenza Unificata; b) l'obbligo per i Comuni di adeguare la modulistica comunale eventualmente già in uso ai contenuti degli atti statali e regionali sopra richiamati.

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA (ART. 6 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- L'art. 6, comma 3, della l.r. n. 12/2015 specifica nella **lettera i) del comma 2, dell'art. 6 della l.r. n. 16/2008 e s.m.** che costituiscono interventi di manutenzione ordinaria (e, quindi, ai sensi del successivo art. 21 della medesima l.r. n. 16/2008 e s.m., costituiscono attività edilizia libera realizzabile senza presentazione di CILA, SCIA, DIA o permesso) anche le opere pertinenziali private non comportanti creazione di volumetria.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (ART. 7 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

L'art. 6, comma 4 della l.r. n. 12/2015 perfeziona la definizione degli interventi di manutenzione straordinaria di cui **all'art. 7, comma 2, lett. 0a) della l.r. n. 16**, come già adeguata dall'art. 8 della l.r. n. 41/2014 al richiamato Decreto "Sblocca Italia" che vi aveva ricompreso anche gli interventi di frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari, anche se comportanti variazione delle superfici nonché del carico urbanistico, nel rispetto della volumetria complessiva degli edifici e nel mantenimento dell'originaria destinazione d'uso. In particolare, la modifica introdotta dalla l.r. n. 12 **elimina dalla lettera 0a) del comma 2 del citato art. 7 l'inciso "e non siano interessate le parti strutturali dell'edificio"** in quanto tale condizione non assume rilievo ai fini della qualificazione dell'intervento come "manutenzione straordinaria" (potendo un intervento di manutenzione straordinaria anche interessare le parti strutturali dell'edificio, come si desume dal comma 1 del medesimo art. 7), ma esclusivamente ai fini dell'individuazione della procedura edilizia (SCIA invece che CILA) per la realizzazione di tali interventi, in conformità al regime della CILA stabilito nell'art. 6, comma 2, lettera a) del DPR n. 380/2001 e s.m. che è stato recepito nell'art. 21 bis, comma 01 della l.r. n. 16/2008 e s.m., come introdotto dall'art. 8 della l.r. n. 41/2014.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (ART. 10 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- L'art. 6, comma 5, della l.r. n. 12 ha ultimato l'adeguamento organico dell'**art. 10, commi 1 e 2, della l.r. n. 16/2008 e s.m.**, contenente la definizione degli interventi di "ristrutturazione edilizia" e le relative fattispecie, in conseguenza della nuova definizione di "manutenzione straordinaria" introdotta dal Decreto "Sblocca Italia" (già recepita con le modifiche apportate dalla l.r. n. 41/2014 all'art. 7 della l.r. n. 16) e della già intervenuta eliminazione dell'originaria lettera b) del comma 2 che qualificava sempre come interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti alla suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità e comunque quelli comportanti aumento del carico urbanistico nei termini indicati nell'originario articolo 38. Pertanto le modifiche introdotte nei commi 1 e 2 del ridetto art. 10 risultano volte ad adeguare in modo organico le fattispecie degli interventi riconducibili alla categoria della ristrutturazione edilizia in conseguenza del sopravvenuto ampliamento del campo di applicazione degli interventi di manutenzione straordinaria attraverso la ricomprensione negli stessi dei frazionamenti e degli accorpamenti di unità immobiliari realizzati nel rispetto della volumetria complessiva dell'edificio e dell'originaria destinazione d'uso. In particolare nell'elenco degli interventi di "ristrutturazione edilizia" del comma 2 oggetto del riassetto operato dalla l.r. n. 12 sono stati collocati quelli comportanti:
 - ✓ 1) **accorpamenti o frazionamenti con contestuale mutamento di destinazione d'uso;**
 - ✓ 2) **i mutamenti di destinazione d'uso con opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio preesistente;**
 - ✓ 3) **la trasformazione d'uso dei locali costituenti superficie accessoria in locali costituenti superficie agibile "nel rispetto dei parametri e delle condizioni stabiliti dallo strumento urbanistico comunale".**

DISTANZE TRA EDIFICI NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (ART. 18 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- L'art. 6, comma 6, della l.r. n. 12 ha **modificato il comma 1 dell'art. 18 della l.r. n. 16/2008 e s.m.** al fine di rendere coerente la formulazione di tale disposizione rispetto alle modifiche alla l.r. n. 24/2001 di recupero dei sottotetti apportate dalla recente l.r. n. 30/2014, prevedendo che sono realizzabili nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti non comportanti sopraelevazioni che determinino la creazione di un nuovo piano della costruzione. Inoltre, considerato che l'innalzamento della copertura dell'edificio realizzabile negli interventi di recupero di sottotetti in applicazione della citata l.r. n. 24/2001 e s.m. è quello necessario per il rispetto

della altezza media interna di 2,30 metri (prescritta come parametro minimo e massimo) partendo dal nuovo presupposto che i locali sottotetto esistenti suscettibili di recupero non possono avere altezza interna nel punto più elevato inferiore a mt. 1,40, è stato specificato che gli interventi di recupero realizzabili in applicazione di tale speciale disciplina non configurano, entro tali limiti, la creazione di un nuovo piano della costruzione (in coerenza con tale modifica l'art. 6, comma 27, della l.r. n.12 ha inserito un apposito richiamo all'art. 18, comma 1, nell'art. 80 della medesima l.r. n. 16 contenente la definizione generale del "Numero dei piani").

PARCHEGGI PRIVATI (ART. 19 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- L'art. 6, comma 7, della l.r. n. 12 contiene **due modifiche all'art. 19, comma 6, della l.r. n. 16/2008 e s.m.** volte a specificare il presupposto ed il parametro per la disciplina nei piani urbanistici dell'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali negli interventi sul patrimonio edilizio esistente (dalla manutenzione straordinaria, al restauro o risanamento conservativo, fino alla ristrutturazione edilizia). In particolare, con la **prima modifica**, al fine di dare un parametro certo ai Comuni per la scelta di prevedere nei loro piani urbanistici l'obbligo di parcheggio pertinenziale, si è stabilito che:
 - a) la previsione dell'obbligo di dotazione di parcheggio deve fondarsi sull'incremento del carico urbanistico indotto dai ridetti interventi;
 - b) tale incremento è configurabile nei casi previsti nella nuova formulazione del successivo art. 38 della l.r. n. 16/2008 e s.m. .

Con la **seconda modifica** si è specificato che il criterio per la quantificazione della somma da corrispondere al Comune a titolo di monetizzazione (laddove non risulti oggettivamente possibile il reperimento della quantità di parcheggi richiesta dallo strumento urbanistico) è costituito dal "**valore medio di mercato**" e, quindi, non dal costo della relativa realizzazione, di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12, 50 mq per ogni nuova unità immobiliare oggetto di intervento, valore predeterminato dal Comune per ogni zona del territorio comunale.

ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA LIBERA (ART. 21 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- Con il comma 8 dell'art. 6 della l.r. n. 12/2015 vengono introdotte nell'art. 21, comma 1, due nuove fattispecie di interventi realizzabili senza alcun adempimento di natura edilizia ("attività edilizia libera") . In particolare, in recepimento del citato Decreto "Sblocca Italia", viene specificato che sono ricompresi fra gli interventi di manutenzione ordinaria anche gli interventi di installazione di pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW, mentre nella nuova lettera i bis) del medesimo art. 21 viene inserita l'installazione di opere di arredo pubblico e privato, anche di natura pertinenziale, purchè non comportanti la creazione di nuove volumetrie, anche interrate (ci si riferisce, ad esempio, all'installazione di gazebo, o altre opere di arredo quali panchine e simili).

DISCIPLINA DELLA COMUNICAZIONE DI INIZIO DEI LAVORI ASSEVERATA (C.I.L.A.) (ART. 21 BIS, COMMI 01, 02, 03 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- Con l'art. 8 della l.r. n. 41/2014 e con l'art. 6, comma 9, della l.r. n. 12/2015 è stato modificato l'art. 21 bis della l.r. n. 16/2008 al fine di recepire la disciplina della **comunicazione di inizio attività asseverata** per la realizzazione degli **interventi di manutenzione straordinaria**, ivi compresi le

opere interne alle unità immobiliari o agli edifici e gli interventi di **frazionamento ed accorpamento**, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 6, comma 2, del citato T.U.E. (come modificato dall'articolo 17, comma 1, lettera c), nn. 1), 3), 4), 5) del D.L. n. 133/2014 convertito dalla L. n. 164/2014). In particolare, nei **nuovi commi 0, 01 e 02 dell'articolo 21 bis della l.r. n. 16 già introdotti dalla l.r. n. 41**, sono state recepite le novità statali sulla procedura della **comunicazione di inizio dei lavori asseverata (CILA)** nonché sulla relativa sanzione in caso di mancata presentazione e si è provveduto anche a disciplinare le modalità di controllo degli interventi soggetti a CILA attraverso controlli a campione da parte dei Comuni. Detto comma 01 è stato **ulteriormente modificato dall'art. 6, comma 9, della l.r. 12/2015** al fine di meglio precisare il campo di applicazione della CILA, i relativi contenuti, gli elaborati da allegare nonché gli adempimenti ad essa correlati.

In particolare, la prima modifica apportata dalla l.r. n. 12 - in coerenza con la già illustrata soppressione nella disposizione contenente la definizione degli interventi di manutenzione straordinaria (art. 7, comma 2, lett. 0a) l.r. n. 16/2008 e s.m.) dell'inciso "e non siano interessate le parti strutturali dell'edificio"- specifica che gli interventi di manutenzione straordinaria sono realizzabili previa presentazione di CILA a condizione che gli stessi non interessino le parti strutturali dell'edificio (in conformità a quanto previsto nell'art. 6, comma 2, lettera a) del T.U.E.). Ciò comporta che gli interventi di manutenzione straordinaria che prevedano opere incidenti sulle parti strutturali dell'edificio sono realizzabili previa presentazione di SCIA (cfr. comma 1, lett. c) del medesimo art. 21 bis).

Altre modifiche apportate dalla l.r. n. 12 nel comma 01 dell'art. 21 bis si concretano in specificazioni riguardanti i contenuti dell'attestazione redatta dal tecnico abilitato da allegare alla CILA nonché degli atti da allegare nel caso di interventi riguardanti immobili soggetti a vincoli culturali, paesaggistici od ambientali e il richiamo alle modalità per l'acquisizione degli atti di assenso a tal fine necessari già previste nei successivi commi 2 bis e 2 ter del medesimo art. 21 bis.

Inoltre, sempre nel comma 01, è stato previsto, in coerenza con la disciplina della procedura della SCIA già stabilita nei commi 1 e seguenti del medesimo art. 21 bis, che i lavori oggetto di CILA devono essere **ultimati nel termine di tre anni dalla relativa presentazione** (o dalla data di acquisizione di efficacia della CILA laddove l'intervento richieda il rilascio di atti di assenso presupposti) e che **tale ultimazione deve costituire oggetto di apposita comunicazione al Comune entro il termine di 60 giorni, pena l'applicazione della sanzione pecuniaria di 300 euro**. Particolarmente significativa risulta poi la specificazione introdotta con riferimento agli **adempimenti di variazione catastale** conseguenti alla realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria soggetti a CILA. Invero, a fronte delle problematiche applicative connesse alla previsione contenuta nell'art. 6, comma 5, del DPR n. 380/2001, come modificato dal Decreto "Sblocca Italia" (che ha attribuito alla presentazione al Comune della comunicazione di fine lavori relativa alla CILA anche l'effetto di variazione catastale, onerando in tal senso lo SUE di curare detto adempimento con inoltro ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate), le modifiche introdotte dalla l.r. n. 12 nell'ultimo periodo del comma 01 dell'art. 21 bis specificano che, laddove la comunicazione di fine dei lavori oggetto di CILA sia accompagnata anche dalla prescritta documentazione per la variazione catastale (redatta in base al modello c.d. "DOCFA"), l'interessato ha facoltà richiedere all'Amministrazione Comunale l'inoltro della stessa ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per i relativi adempimenti. Con tale modifica viene conseguentemente arginata l'applicazione della ridetta disposizione statale, facendo salva la possibilità dell'interessato

(attraverso il professionista incaricato) di continuare ad effettuare gli adempimenti di variazione catastale con le consuete modalità (presentazione diretta ai competenti Uffici dell’Agenzia delle Entrate del modello DOCFA da parte del professionista incaricato).

DISCIPLINA DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DELL’ATTIVITÀ (SCIA) (ART. 21 BIS COMMI 1 E SS. L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- L’art. 6, comma 11, della l.r. n. 12/2015 introduce quattro modifiche :
 1. alla **lettera c) del comma 1 dell’art. 21 bis della l.r. n. 16/2008 e s.m.** al fine di precisare (in coerenza con quanto in precedenza segnalato nell’illustrazione del comma 01 del medesimo art. 21 bis) che **gli interventi di manutenzione straordinaria che interessino le parti strutturali dell’edificio sono soggette a presentazione di SCIA** in quanto la presentazione della CILA è ammessa solo ove trattasi di manutenzione straordinaria che non interessi gli elementi strutturali dell’edificio;
 2. alla lettera e) del comma 1 del ridetto art. 21 bis al fine di rendere adeguate le fattispecie di interventi di ristrutturazione edilizia realizzabili mediante presentazione di SCIA a fronte delle innovazioni del Decreto Sblocca Italia relative alla riconduzione nella categoria degli interventi di manutenzione straordinaria degli interventi di frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari, anche con variazione della loro superficie. In particolare è stata ricalibrata la fattispecie della ristrutturazione edilizia soggetta a SCIA prevedendo che vi rientrino gli incrementi di superficie all’interno delle singole unità immobiliari o dell’edificio accompagnate da contestuali modifiche all’esterno nonché le ipotesi di trasformazione d’uso di locali accessori in superficie agibile (trattasi, quindi, di interventi di ristrutturazione non concretanti aumenti della volumetria dell’edificio esistente, ma solo incrementi di superficie all’interno dello stesso);
 3. alla lettera i) del medesimo comma 1 dell’art. 21 bis la soppressione del riferimento alle tipologie di intervento che, per effetto delle già illustrate modifiche introdotte nel precedente art. 21, lettera i bis), non risultano più soggette a SCIA in quanto liberalizzate;
 4. la soppressione della lettera n bis) del medesimo comma 1 dell’art. 21 bis in quanto la disciplina delle varianti a titoli edilizi risulta ora integralmente contenuta nel nuovo art. 25 della l.r. n. 16/2008, come sostituito dall’art. 6, comma 16 della l.r. n. 12/2015.
- La modifica introdotta dal comma 14 dell’art. 6 della l.r. n. 12/2015 nel **comma 3 dell’art. 21 bis** è volta a specificare che la relazione tecnica da allegare alla SCIA deve essere corredata di elaborati grafici in coerenza del resto con quanto stabilito per la CILA dal citato art. 6, comma 4, del T.U.E. e già recepito nel comma 01 del medesimo art. 21 bis.

DISCIPLINA DELLA DIA OBBLIGATORIA (ART. 23 L.R. N. 16)

- L’art. 6, comma 15, della l.r. n. 12/2015 introduce una modifica di raccordo nella **lettera b) del comma 1 dell’art. 23 della l.r. n. 16/2008 e s.m.** al fine di precisare – in conseguenza delle sopra illustrate modifiche apportate nell’art. 21 bis concernenti la CILA e la SCIA ed in coerenza con quanto stabilito nell’art. 10, comma 1, lettera c) del DPR n. 380/2001 e s.m.- che sono soggetti a DIA obbligatoria gli interventi comportanti mutamento di destinazione d’uso degli immobili ricompresi in zone omogenee A o ad esse assimilabili e quelli non rientranti nel campo di applicazione della SCIA ai sensi del ridetto art. 21 bis, comma 1 , lettera f) (dove si prevede che

sono soggetti a presentazione di SCIA i mutamenti di destinazione d'uso senza esecuzione di opere edilizie e comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni di cui alla l.r. n. 25/1995 e s.m. o comunque il passaggio a funzioni che richiedano la corresponsione di oneri di urbanizzazione maggiori).

VARIANTI IN CORSO D'OPERA (ART. 25 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- L'art. 6, comma 16 della l.r. n. 12/2015 ha **sostituito integralmente l'art. 25 della l.r. n. 16/2008 e s.m.** al fine di conseguire il compiuto adeguamento della disciplina delle varianti in corso d'opera alle sopravvenute novità al riguardo introdotte dal Decreto Sblocca Italia nel DPR n. 380/2001 e s.m.. In particolare, la nuova formulazione di tale articolo prevede nel **nuovo comma 1** che le varianti in corso d'opera a titoli edilizi che non configurino una variazione essenziale ai sensi dell'art. 44 della medesima l.r. n. 16 e siano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente od operante in salvaguardia sono realizzabili mediante SCIA nel rispetto delle condizioni ivi precisate (previa acquisizione degli atti amministrativi di natura ambientale, culturale, paesaggistica, etc.). **Il successivo comma 2** in alternativa alla presentazione di SCIA prevede che: a) le medesime varianti possano anche essere eseguite, senza applicazione di alcuna sanzione, purchè la relativa conformità urbanistico-edilizia venga attestata con apposito elaborato grafico in sede di dichiarazione di ultimazione dei lavori; b) tale possibilità è anche prevista per gli interventi oggetto di CILA, semprechè i lavori eseguiti in variante risultino riconducibili agli interventi di manutenzione straordinaria realizzabili con tale modalità procedurale ai sensi dell'articolo 21 bis, comma 01 della medesima l.r. n. 16.
Infine, nel **nuovo comma 3** è sancito che le varianti non rientranti nei limiti individuati nei sopra illustrati commi 1 e 2 devono essere assentite mediante rilascio del titolo edilizio prescritto in relazione all'oggetto dei lavori in variante da realizzarsi (permesso di costruire, DIA o SCIA).

PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (ART. 31 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- Il **comma 13 dell'art. 31 della l.r. n. 16** viene modificato dal comma 17 dell'art. 6 della l.r. n. 12/2015 in adeguamento alla nuova disciplina stabilita dal Decreto Sblocca Italia nell'art. 20, comma 7, del DPR n. 380/2001 e s.m. in merito al raddoppio dei termini per il rilascio del permesso di costruire. In particolare si è recepita la novità statale che ha eliminato l'automatico raddoppio dei termini di tale procedimento per tutti i Comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti, sancendo che il raddoppio possa operare soltanto nei casi di progetti particolarmente complessi, da dichiararsi tali da parte del SUE con motivata determinazione.

PROROGHE DEI TERMINI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE (ART. 34 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- L'art. 6, comma 18, della l.r. n. 12/2015 ha **modificato il comma 5 dell'art. 34 della l.r. n. 16/2008 e s.m.**, in adeguamento alle novità introdotte al DPR 380 dal Decreto Sblocca Italia, prevedendo che il termine di inizio lavori può essere prorogato una sola volta **anche per difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori o qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'Amministrazione o dell'Autorità Giudiziaria rivelatesi poi infondate.**

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI (ART. 36 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- Il comma 19 dell'art. 6 della l.r. n. 12/2015 introduce un **nuovo comma 1 bis nell'art. 36 della l.r. n. 16/2008 e s.m.** al fine di recepire la disciplina in materia di permesso di costruire in deroga introdotta nell'art. 14 del DPR n. 380/2001 e s.m. dal Decreto Sblocca Italia, che ha esteso la

speciale procedura del permesso in deroga anche per interventi di ristrutturazione edilizia di natura privata, previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesti l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta preesistente, fermo restando nel caso di interventi aventi ad oggetto insediamenti commerciali il rispetto della vigente normativa regionale di settore.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DEFINIZIONE DI "CARICO URBANISTICO" (ART. 38 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- L'art. 6, comma 20, della l.r. n. 12/2015 ha **introdotto alcune modifiche alle lettere a) e c) del comma 1 dell'art. 38 della l.r. n. 16/2008 e s.m.** - in conseguenza delle innovazioni introdotte dal legislatore statale relative alla ricomprensione nel campo di applicazione della manutenzione straordinaria degli interventi di frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari - al fine di pervenire ad una coerente ed oggettiva individuazione degli interventi comportanti "**incremento del carico urbanistico**", che costituisce il presupposto per l'assoggettamento degli interventi edilizi al contributo di costruzione. In particolare le nuove **lettere a) e c)** individuano come interventi comportanti tale incremento rispettivamente:
 - 1) quelli che determinano la realizzazione di **nuova superficie agibile ai sensi dell'art. 67** della medesima l.r. 16, escludendo peraltro che tale incremento possa determinarsi nel caso di incrementi di superficie agibile all'interno di unità immobiliari che siano di entità inferiore a 25 metri quadrati e, comunque, laddove la variazione di superficie delle unità immobiliari derivi dalla mera eliminazione di pareti divisorie. Tale soglia dei 25 mq è stata individuata come espressione di incremento del carico urbanistico in quanto è stato assunto come riferimento il parametro riportato nell'art. 3 ultimo periodo del DM n. 1444/1968 (25 mq o 80 mc) per la determinazione degli standard urbanistici;
 - 2) quelli di frazionamento di unità immobiliari che, anche se non comportanti aumenti della superficie preesistente, **determinino un numero di unità superiore al doppio di quelle esistenti (ad esempio da una unità a tre, da due unità a cinque).**

RIDUZIONE O ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ART. 39 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

- L'art 6, comma 21, della l.r. n. 12/2015 ha **introdotto all'art. 39, comma 1, della l.r. n. 16/2008 e s.m. la nuova lettera g bis)** al fine di assicurare il raccordo con la previsione di cui al precedente art. 38, comma 1, lettere a) e c), specificando che il contributo di costruzione non è dovuto nel caso di accorpamenti e frazionamenti di unità immobiliari **non rientranti nelle fattispecie ivi previste**, anche se comportanti la mera eliminazione di muri divisorii od incrementi di superficie delle unità immobiliari inferiori a 25 metri quadrati. Si tratta infatti di fattispecie di interventi di accorpamento e di frazionamento riconducibili nella definizione di manutenzione straordinaria che per il legislatore statale sono da assoggettare a contributo di costruzione, limitato alla quota degli oneri di urbanizzazione, solo ove gli stessi comportino incremento del carico urbanistico e insieme aumento della superficie calpestabile (cfr. art. 17, comma 4, del DPR n. 380/2001 e s.m.).
- Il medesimo comma 21 del citato art. 6 ha inoltre specificato nel **comma 2 bis dell'art. 39 della l.r. n. 16** (comma già introdotto dalla l.r. n. 41/2014 in recepimento della disciplina al riguardo stabilita dal legislatore statale con il più volte richiamato Decreto Sblocca Italia) che gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui al precedente art. 21 bis, comma 01), sono soggetti a contributo di costruzione commisurato ai soli oneri di urbanizzazione **laddove comportino incremento di carico urbanistico derivante da incremento della superficie agibile all'interno dell'unità immobiliare pari ad almeno 25 metri quadrati.** Con tale modifica viene sostituito il riferimento alla "superficie calpestabile" contenuto nella precedente formulazione, attraverso l'individuazione di

un più oggettivo presupposto dell'onerosità di tali interventi desunto dal citato parametro previsto nell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968 sugli standard urbanistici.

SANZIONI PER MANCATA OTTEMPERANZA ALL'INGIUNZIONE DI DEMOLIZIONE E DI RIPRISTINO (ART. 45 L.R. N. 16/2008 E S.M.)

Il nuovo comma 3 bis dell'art. 45 della l.r. n. 16 (inserito dal comma 22 dell'art. 6 della l.r. n. 12/2015) recepisce integralmente le novità di natura sanzionatoria introdotte dal Decreto Sblocca Italia per i casi di mancata ottemperanza all'ingiunzione di demolizione o di ripristino dello stato dei luoghi nel caso di interventi abusivi soggetti a regime sanzionatorio più grave e già, del resto, direttamente operanti fin dall'entrata in vigore della legge di conversione di tale Decreto, in forza della clausola di rinvio dinamico stabilita nell'art. 1, comma 2, della l.r. n. 16 .

ULTERIORI MODIFICHE A L.R. N. 16/2008 E S.M.

- L'art. 6, comma 23, della l.r. n. 12 inserisce il **nuovo comma 5 bis nell'art. 46** della l.r. n. 16/2008 al fine di estendere l'applicazione della disciplina sanzionatoria prevista da tale articolo alle fattispecie di interventi di ristrutturazione edilizia soggette a SCIA previste dall'art. 10, lettere e) ed e bis) della medesima l.r. n. 16 per il caso di esecuzione degli stessi in assenza di SCIA o in difformità dalla stessa.
- L'art. 6, comma 25, della l.r. n. 12/2015 sostituisce **l'art. 54 della l.r. n. 16** al fine di adeguarne la formulazione a seguito dell'istituzione della Città Metropolitana per estendere la disciplina del Comitato tecnico urbanistico delle Province anche a tale nuovo Ente.
- L'art. 6, comma 26, della l.r. n. 12/2015 **introduce l'art. 62 bis della l.r. n. 16/2008 e s.m.** al fine di richiamare le sanzioni applicabili nel caso di interventi edilizi realizzati in difformità dalla disciplina in materia di abbattimento di barriere architettoniche, sanzioni stabilite dalla l.r. n. 15/1989 e s.m..

MODIFICHE ALLA L. R. N. 10/2012 E S.M. (DISCIPLINA PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E RIORDINO DELLO SPORTELLO UNICO) INTRODOTTE DALL'ART. 9 DELLA L.R. N. 12/2015

DISCIPLINA DELLA C.I.L.A. E DELLA SCIA PER INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI RELATIVI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ART. 7 E ALLEGATO 1 L.R. N. 10/2012)

- Con l'art. 9 della l.r. n. 12/2015 è stato modificato **l'art. 7 della l.r. n. 10/2012** al fine di recepire la disciplina della **comunicazione di inizio dei lavori asseverata (C.I.L.A.)** per la realizzazione degli **interventi di manutenzione straordinaria, come definiti dalla nuova lettera a0) dell'Allegato 1** (Elenco interventi urbanistico-edilizi per edifici ed impianti e relative pertinenze destinati alle attività produttive [...] soggetti a comunicazione di inizio dei lavori (C.I.L.A.) e a SCIA) . In particolare la **nuova lettera a0 dell'Allegato 1** , in attuazione delle disposizioni introdotte dal Decreto "Sblocca Italia" nell'art. 6, comma 2, lett. e bis) del DPR n. 380/2001 e s.m. per le opere interne sulla superficie coperta dei fabbricati di natura produttiva realizzabili con la procedura della CILA, specifica che sono riconducibili nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria le

modifiche di carattere edilizio all'interno della superficie coperta o della volumetria degli edifici e le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa, semprechè entrambi gli interventi non interessino le parti strutturali. Per quanto attiene ai requisiti di conformità ed ai presupposti per la presentazione della C.I.L.A. al SUAP nonché per la disciplina dei controlli e delle sanzioni da irrogare dallo stesso SUAP in caso di mancata presentazione della C.I.L.A. l'art. 7 della l.r. n. 10/2012, come modificato dal citato art. 9 della l.r. n. 12/2015 fa rinvio alle previsioni contenute nell'art. 21 bis commi 01, 02 e 03 della l.r. n. 16/2008 e s.m. già illustrati in precedenza.

- Le modifiche apportate dal citato art. 9 della l.r. n. 12/2015 nel **comma 2 dell'art. 7 della l.r. n. 10/2012** in merito al **campo di applicazione della SCIA** sono volte ad adeguare le fattispecie di interventi realizzabili mediante presentazione di tale segnalazione al SUAP alla sopravvenuta disciplina statale in materia edilizia attualmente vigente a seguito delle novità già introdotte in precedenza dal c.d. Decreto "del Fare" e, da ultimo, del Decreto "Sblocca Italia". In particolare, anche per le attività produttive, nell'art. 7 viene previsto, mediante rinvio alla nuova lettera fbis) inserita nell'Allegato 1 della medesima l.r. n. 10/2012 e s.m., l'assoggettamento a SCIA delle fattispecie di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 2, lettere e) ed ebis) della l.r. n. 16/2008 e s.m. (demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti nel rispetto della volumetria originaria e ricostruzione di edifici crollati o demoliti di cui sia possibile accertare l'originaria consistenza).

Al contempo nel medesimo **comma 2 dell'art.7 della l.r. n. 10/2012 e s.m.** sono soppressi i riferimenti alle fattispecie di cui alle lettere m) ed o) in quanto gli interventi dalle stesse previsti non risultano più attualmente in ogni caso soggetti a SCIA in quanto assorbiti nella nuova e più ampia definizione di manutenzione straordinaria prevista dalla nuova lettera a0) cui si è fatto sopra riferimento e risultano, pertanto, soggetti rispettivamente a presentazione di C.I.L.A. o di SCIA a seconda che gli stessi interessino o meno le parti strutturali delle costruzioni (si vedano la nuova formulazione delle lettere a0) ed e) dell'allegato 1).

- Sempre con riferimento alle novità relative al campo di applicazione della SCIA per interventi relativi ad attività produttive si segnalano ancora le seguenti modifiche introdotte per ragioni di organico raccordo rispetto al sopra illustrato esplicito inserimento dell'istituto della C.I.L.A. :
 - specificazione nella formulazione della **lettera f) dell'Allegato 1** che **sono soggetti a SCIA** gli interventi di manutenzione straordinaria all'interno del perimetro degli insediamenti nonché nell'ambito di infrastrutture ferroviarie, autostradali, portuali e lineari energetiche di trasporto e distribuzione che comportino modifiche all'esterno degli edifici nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo, semprechè non comportanti aumento delle superfici agibili di calpestio , mutamento della destinazione d'uso del complessivo insediamento esistente , né modifiche della sua tipologia edilizia. (Ove ricorrano tali condizioni gli interventi sopraelencati sono da qualificare come ristrutturazione edilizia e sono assoggettati a DIA secondo quanto previsto nella lettera c) dell'Allegato 2);
 - riformulazione **della lettera r) dell'Allegato 1 della l.r. n. 10/2012 e s.m** ed inserimento della nuova **lettera r bis) al fine di assoggettare a SCIA**, e non più a DIA, gli interventi relativi ad opere di sistemazione di aree, ivi comprese la realizzazione di aree ludico-ricreative , di parcheggi a raso non pertinenziali e di opere di arredo pubblico e privato , che non comportino la realizzazione di nuovi manufatti, di modifiche alle quote del terreno preesistente e di muri di contenimento e gli interventi di apposizione di cartelloni pubblicitari e di elementi di arredo privato comportanti

esecuzione di opere murarie o di manufatti rilevanti come volume , superficie agibile o superficie accessoria (nuova lettera r bis Allegato 1 l.r. n. 10/2012 e s.m.), in coerenza con il regime della SCIA di cui all'art. 21 bis, comma 1, lett. i) della l.r. n. 16/2008 e s.m.

INTERVENTI DI MODIFICA DELLE CARATTERISTICHE DI IMPIANTI DI TELERADIOCOMUNICAZIONE GIÀ AUTORIZZATI (ART. 7 L.R. N. 10/2012 E S.M.)

L'art. 9, comma 5 della l.r. n. 12/2015, nel recepire quanto stabilito nel nuovo art. 87 ter del D.lgs. n. 259/2003 e s.m. (Codice delle Comunicazioni elettroniche) introdotto dal Decreto Sblocca Italia, ha integrato il **comma 3 dell'art. 7 della l.r. n. 10/2012 e s.m.** prevedendo che per le modifiche delle caratteristiche degli **impianti di teleradiocomunicazione** già provvisti di titolo abilitativo comportanti aumenti delle altezze non superiori a 1 metro ed aumenti della superficie di sagoma non superiori a 1,5 metri quadrati è sufficiente una autocertificazione descrittiva della variazione dimensionale da inviare, contestualmente alla attuazione dell'intervento, ai medesimi Enti che hanno rilasciato i titoli abilitativi.