



REGIONE AUTONOMA  
FRIULI VENEZIA GIULIA

# Cosa cambia in Regione con la Legge Regionale 18 luglio 2014, n. 13

Semplificazioni procedurali e innovazioni sostanziali per  
soddisfare esigenze di cittadini e operatori in termini di  
certezza e celerità dei procedimenti

DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, UNIVERSITÀ



## OBIETTIVI DELLA LEGGE

- **Conformare** l'ordinamento regionale alle modifiche intervenute a livello nazionale, in ossequio ai principi costituzionali di cui all'art. 117, co. 2, lett. m), Costituzione (cd. LEP: livelli essenziali delle prestazioni)
- **Snellire e dare maggior certezza** alle procedure in settori-chiave per l'economia e lo sviluppo regionale, contribuendo alla celerità e speditezza dei procedimenti amministrativi in ambiti dominati dall'equivalenza tempo=denaro
- **Dare immediata risposta alla crisi sistemica** mediante nuova regolamentazione e nuova gestione dei contributi regionali a favore di enti e AA.LL.



## OBIETTIVI DELLA LEGGE

- Efficientare il settore dei lavori pubblici a valenza locale e regionale ponendo le basi per un **nuovo sistema di gestione degli appalti pubblici**
- **Favorire l'ottimale gestione dei contributi** in capo agli EE.LL., creando i presupposti economico-finanziari per procedere alla rapida ultimazione delle opere «cantierizzate» ed all'avvio di quelle bloccate

**LA LEGGE È ENTRATA IN VIGORE IL 24  
LUGLIO 2014**





## LA LEGGE IN DETTAGLIO

**La legge consta di 40 articoli suddivisi in IX Capi recanti disposizioni contenenti significative novità e misure di semplificazione rispettivamente in materia di:**

- edilizia (Capo II, articoli da 2 a 11), attraverso modifiche e integrazioni alla LR 19/2009 (Codice regionale dell'edilizia);
- urbanistica e vigilanza sulle costruzioni in zona sismica (Capo III, articoli da 12 a 14), mediante modifiche alla LR 12/2008 (Integrazioni e modifiche alla LR 5/2007), alla LR 5/2007 (Riforma dell'urbanistica) ed alla LR 16/2009 (Norme per la costruzione in zona sismica e per la tutela fisica del territorio);



## LA LEGGE IN DETTAGLIO

- trasporti e viabilità (Capo IV, articoli da 15 a 19), incidendo sulla LR 23/2007 (Attuazione del DLgs. 111/2004 in materia di trasporto pubblico regionale e locale, trasporto merci, motorizzazione, circolazione su strada e viabilità);
- lavori pubblici e opere strategiche (Capo V, articoli 20 e 21), attraverso modifiche e integrazioni alla LR 14/2002 (Disciplina organica dei lavori pubblici);
- telecomunicazioni (Capo VI, articoli 22 e 23), con modifiche alla legge regionale di settore 3/2011;
- misure urgenti per fronteggiare la crisi in materia di lavori pubblici (Capo VII);
- misure per il sostegno all'edilizia scolastica (Capo VIII).



## LA SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA DELLA LR 13/2014

### Le modifiche sostanziali

#### PRIMA CON LA LR 19/2009

La **distanza tra pareti finestrate** era derogabile solo nei centri storici e negli ambiti soggetti a Piani attuativi

Si potevano aumentare le **unità immobiliari esistenti** solo con interventi di ristrutturazione o ampliamento

Gli impianti sportivi ad uso pubblico pagavano **oneri Bucalossi**

Nessuna distinzione nel calcolo delle **sanzioni** pecuniarie in caso di abuso



#### ORA CON LA LR 13/2014

Si possono mantenere le distanze preesistenti anche nelle zone Bo o altre aree ad esse equiparate dai Comuni

È possibile aumentare l'unità con frazionamento in sede di restauro e risanamento conservativo

I Comuni possono ridurre o esentare la Bucalossi per impianti sportivi se convenzionati ai fini dell'uso pubblico

Le sanzioni sono ridotte per legge dall'80% al 40% in caso di immobili vetusti realizzati rispettivamente prima degli anni 1967, 1985 e 1991



**LA SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA DELLA LR 13/2014**  
La sburocratizzazione delle procedure





**LA SEMPLIFICAZIONE NEI LAVORI PUBBLICI**  
Chiarezza e uniformità delle procedure







## MODIFICHE AL REGOLAMENTO IN CORSO D'OPERA

Si segnala che - al fine della piena operatività delle novelle legislative e coordinamento con le stesse - gli imminenti interventi di modifica regolamentare delle norme di esecuzione del Codice regionale dell'edilizia, contenute nel DPR Reg. 018/2012, incideranno su:

- art. 3, per l'adozione della nuova modulistica edilizia unificata regionale
- art. 4 per coordinamento disposizioni su agibilità
- Art. 7, in materia di superfici imponibili
- Art. 9 per quanto concerne la determinazione delle sanzioni ulteriori



REGIONE AUTONOMA  
FRIULI VENEZIA GIULIA

Seminario sulla LR 13/2014  
Udine, 10 settembre 2014



**LE PRINCIPALI NOVITA'  
ORDINAMENTALI  
NELLE MATERIE EDILIZIA E  
URBANISTICA**

DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, UNIVERSITÀ



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

### NELLE DEFINIZIONI – LA SUPERFICIE ACCESSORIA:

- equiparazione della superficie accessoria eccedente il 100 per cento della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio, **alla superficie utile** ai fini del calcolo del contributo di cui all'articolo 29 LR 19/2009 (salva diversa previsione del PRGC e al netto delle esclusioni previste dall'art. 7 D.P.Reg. 18/2012)



**previene l'utilizzo di una prassi progettuale elusiva degli oneri Bucalossi che incide negativamente anche sui valori di mercato degli immobili e sulle eventuali verifiche del corretto classamento catastale.**



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

### LA SUPERFICIE ACCESSORIA: NUOVI CRITERI DI CALCOLO

La novella legislativa di cui all'art. 2, comma 1, LR 13/2014:

- integra la definizione legislativa della Sa ex art. 3 LR 19/2009 stabilendo il **totale esonero a fini contributivi** della **quota di superficie accessoria pari o inferiore** alla misura della **superficie utile** dell'U.I. o dell'edificio
- ai fini della determinazione degli oneri concessori, viene **computata solo la parte di superficie accessoria che esorbita quella utile**
- sono fatte **salve le diverse previsioni operate dagli strumenti di pianificazione**

>>>



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

- L'esonero si somma, per espressa disposizione legislativa, alle deduzioni stabilite (in termini percentuali o assoluti) dall'articolo 7 del Regolamento, che vanno preliminarmente scomutate dall'ammontare del contributo per il rilascio del PdC essendo considerate quali riduzioni del contributo lordo:



**va quindi applicata prima la deduzione regolamentare e, successivamente, sull'ammontare già decurtato, va calcolata la quota di esonero di cui all'articolo 3**



## Esempi di calcolo della superficie imponibile:

- 1) qualificazione e quantificazione di **Su** e **Sa**
- 2) **Su** va computata **integralmente** quale **imponibile**
- 3) per il calcolo della **Sa imponibile** :
  - **Sa - deduzioni** ex art. 7 Regolamento fino a capienza singola fattispecie
  - confronto il valore così ottenuto con quello della **Su** per **determinarne** la **quota eccedente il 100%**: ne conseguono due possibilità:
    - a) **Su > Sa** al netto delle deduzioni  
imponibile = Su
    - b) **Su < Sa** al netto delle deduzioni:  
imponibile = Su + differenza (Sa - Su)



## Esempio di calcolo della superficie imponibile:

Analogamente, in edifici a destinazione commerciale e produttiva:

- In edifici a destinazione **commerciale**, prima di procedere al calcolo degli oneri con parametrizzazione tra  $S_a$  e  $S_u$  per quantificare il 100% esente, vanno **preliminarmente scomutate** le superfici accessorie dedicate a **magazzini** non accessibili al pubblico o **depositi** fino alla quota del **50%** della superficie di vendita;
- In edifici a destinazione **produttiva**, la totalità delle superfici destinate a **magazzini di materie prime e prodotti finiti**.



## La superficie accessoria – nuovi criteri di calcolo

N.B.: Nelle more di apposita modifica regolamentare che coordini le due fonti, tale novella si pone attualmente in contraddizione con la disposizione contenuta nel comma 3 dell'articolo 7 del Regolamento citato, secondo cui concorrevano al calcolo della superficie imponibile tutte le superfici dei locali destinati a superfici accessorie eccedenti i limiti di esclusione stabiliti ai commi 1 e 2 dello stesso articolo



Data la prevalenza della fonte sovraordinata, anche in virtù della successione dei provvedimenti nel tempo, il **disposto regolamentare di cui al comma 3 dell'art. 7** risulta di conseguenza **privato di efficacia**





## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

### NELLE DEFINIZIONI DI RESTAURO E RISANAMENTO:

- **possibilità di aumento delle unità immobiliari mediante frazionamento anche in sede di restauro e risanamento conservativo** (e non unicamente con interventi di ristrutturazione o ampliamento), purché ciò non comporti modifiche alla sagoma (e fatto salvo il reperimento degli standard ove previsti dal PRGC)



**recepisce le esigenze del recupero del patrimonio edilizio esistente in relazione alle più contemporanee necessità dei cittadini, sia per esigenze abitative che per usi diversi, lasciando gli interventi nell'ambito della SCIA in considerazione della loro neutralità sotto il profilo urbanistico**



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

### INOLTRE

per armonizzare il nuovo quadro di definizioni risultante dalla mutata descrizione degli interventi di restauro e risanamento conservativo



**soppresso il vincolo di inalterabilità del** parametro urbanistico **«carico insediativo»** per gli interventi di cui all'**art. 4, comma 2** in ragione della possibile assenza di neutralità, dal punto di vista urbanistico, degli interventi di restauro e risanamento conservativo come da ultimo definiti



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

### NELLE DEFINIZIONI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

-viene esteso l'ambito applicativo delle ristrutturazioni edilizie, ricomprendendovi anche la demolizione di edifici a destinazione residenziale, ricadenti nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica dagli strumenti di pianificazione vigenti, con successiva ricostruzione in altra zona territoriale omogenea a destinazione residenziale ricadente nello stesso Comune.



**Si amplia l'ambito delle cd. "sostituzioni edilizie" già previste dall'art. 38 comma 1 in caso di adeguamento alla normativa sismica o igienico-sanitaria, ovvero nel caso di osservanza di prescrizioni tipologico-architettoniche**



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

### NELLE DEFINIZIONI DI AMPLIAMENTO IN CORPO DISTACCATO:

-viene introdotta, ai fini dell'applicazione delle disposizioni straordinarie di cui al Capo VII, la definizione di "ampliamento in corpo distaccato", dovendo intendersi la realizzazione di manufatti edilizi connessi all'edificio o unità immobiliare esistente mediante collegamento di natura fisica o funzionale.



**Elimina tutte le problematiche applicative derivanti dal contrasto con la definizione generale di cui all'art. 4**



## PRIMI DUBBI INTERPRETATIVI:

La funzionalità del collegamento va rinvenuta nella **concreta utilità** dell'immobile separatamente realizzato **rispetto all'unità principale** ampliata cui pertiene; lo stesso autonomo manufatto edilizio risultante dall'intervento di ampliamento **non** può costituire **cespite autonomo** e slegato dall'edificato preesistente



Un tanto è confermato anche da una **lettura organica dell'articolato**, data **l'impossibilità di aumentare il numero** delle **U.I.** esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali, mediante l'intervento di ampliamento in corpo distaccato



Limite che differenzia la fattispecie straordinaria rispetto a quella ordinaria "a regime" di cui all'articolo 4 LR 19/2009



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

### NELLE PROCEDURE:

-viene facoltizzata la **realizzazione in SCIA di tutte le varianti a PdC entro il 15% delle superfici e volumi di progetto** (cioè entro i limiti delle variazioni essenziali di cui all'art. 40), anche qualora incidano sulla sagoma.



- **semplifica la procedura previgente che impediva il ricorso a SCIA in caso di modifiche su volumi e sagoma e anticipa le misure nazionali contenute nel DL Sblocca Italia**
- **si rafforza la definizione di mero aggiornamento progettuale dell'intervento principale.**



## PRIMI DUBBI INTERPRETATIVI:

Il **regime edificatorio delle varianti** rimane in ogni caso determinato dalla tipologia di intervento proposto in variante, che può essere assoggettato a **SCIA** o essere realizzabile in attività edilizia **libera**, con o senza comunicazione. Data la valenza di mero aggiornamento progettuale dell'intervento, le varianti in corso d'opera a PdC o a super-DIA possono essere **presentate anche contestualmente alla dichiarazione di ultimazione lavori**.

In ogni caso tali varianti, a mente del comma 2:

- **non** devono configurare **ipotesi di variazioni essenziali** ai sensi dell'art. 40
- devono essere **conformi** alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti
- devono essere **attuare** dopo l'acquisizione di eventuali atti di assenso dovuti per legge.



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

### NELLE PROCEDURE:

-viene introdotto **l'obbligo per gli uffici comunali di acquisire d'ufficio** i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso della PA e il divieto di richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati. I soggetti interessati possono comunque produrre tutti i documenti ritenuti utili all'acquisizione d'ufficio.



**si recepiscono le previsioni statali con la facoltà per il privato di intervenire in ausilio istruttorio della PA**





## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

### NELLE PROCEDURE:

-in sede di rilascio di PdC, l'istruttoria esula dalla verifica della veridicità e completezza delle dichiarazioni asseveranti del professionista incaricato, fermo restando l'onere in capo al Comune di attivare procedure di controlli a campione sulle stesse, le cui modalità vengono stabilite con regolamento comunale.

-il silenzio-assenso sul permesso di costruire opera automaticamente, decorsi 75 giorni dalla presentazione della domanda per il rilascio (con abrogazione sub procedura ex art. 25). Termine procedimentale massimo (salvo interruzioni) che opera anche per gli interventi soggetti a SCIA ma per cui è stata presentata specifica istanza di rilascio di PdC ex art. 19, comma 2.

>>>



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

-la conferenza di servizi in sede di rilascio di PdC può essere convocata dal competente ufficio comunale anche qualora, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni tra le quali l'Amministrazione regionale (e quindi non solamente nei casi in cui nei 60 gg. di istruttoria non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento).



## PRIMI DUBBI INTERPRETATIVI:

Al comma 6 viene **mantenuto l'istituto che facoltizza** in ogni caso il Comune procedente ad indire una **Conferenza di servizi** – anche al di fuori delle ipotesi obbligatoriamente previste dal legislatore regionale (analogamente a quello nazionale) - con conferma quindi dell'elemento di peculiarità della disciplina regionale (in ogni caso conformato a quanto previsto dalla disciplina sul procedimento amministrativo nazionale di cui alla L. 241/1990).



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

### NELLE PROCEDURE:

-in sede di verifica dell'agibilità, **le condizioni previste per il rilascio o l'attestazione del certificato**, sono stabilite 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.



**si chiarisce legislativamente l'ordinamento applicabile in relazione alle diverse fattispecie, eliminando interpretazioni difformi e sperequative per i cittadini**



## NELLE ESENZIONI DAGLI ONERI BUCALOSSI:

- sono espressamente esonerati gli interventi di Social Housing (legge 80/2014) definiti a livello regionale con la novella legislativa dell'art. 6-bis della LR 6/2003 (contestualmente introdotta con LR 13/2014, art. 34, comma 2) quali interventi:

- diretti alla costruzione, all'acquisto o al recupero di abitazioni
- da destinare tramite convenzioni alla locazione, anche con patto di futura vendita, nonché alla vendita a favore della generalità dei cittadini
- posti in essere con benefici o agevolazioni previsti da leggi statali o regionali o da disposizioni dell'Unione europea o di altri organismi internazionali, nonché di enti pubblici
- attuati dai Comuni, dalle ATER, dalle società di gestione del risparmio (SGR) attraverso i fondi immobiliari, dalle imprese e dalle cooperative edilizie



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

### NELLE ESENZIONI DAGLI ONERI BUCALOSSI:

- sono razionalizzate le previgenti disposizioni prevedendo l'esclusione anche delle **modifiche di destinazione d'uso in residenziali** di immobili ricadenti in ZTO A, B0 e B **a prescindere dall'intervento edilizio** (sia esso in libera, SCIA o PdC)
- i Comuni possono prevedere la riduzione o l'esonero totale degli oneri per la realizzazione di **impianti sportivi**, qualora tali opere siano accompagnate da apposita convenzione con l'ente pubblico per la disciplina dell'uso pubblico in funzione dell'interesse pubblico prevalente



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA URBANISTICA

### DEROGHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

-il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello ubicato in zona territoriale omogenea impropria, può comunque essere interessato da interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo diretti all'aumento delle unità immobiliari esistenti.



**si estende la vigente previsione di cui all'art. 35, comma 2, che  
facoltizzava solamente gli interventi aventi rilevanza meramente  
edilizia, il nuovo comma 2-bis chiarisce la facoltà di intervenire sul  
patrimonio edilizio esistente in caso di assenza di specifica previsione  
di PRGC (ma nel rispetto delle prescrizioni ivi contenute per tutti gli  
interventi edili)**

>>>



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA URBANISTICA

La lettura combinata dei due commi (2 e 2-bis dell'art. 35) include la **possibilità di intervenire ex lege**, in zona impropria o comunque su edifici non conformi agli strumenti vigenti o adottati, sia con interventi prettamente manutentivi di manutenzione ordinaria che straordinaria, sia ancora con interventi che possono comportare l'aumento di unità immobiliari quali la ristrutturazione edilizia, ma anche attraverso la novellata definizione di restauro e risanamento conservativo.





## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA URBANISTICA

### DEROGHE PER LE ZONE AGRICOLE

-gli strumenti urbanistici possono ammettere la trasformazione di edifici esistenti in zona agricola -a partire dal 24 luglio 2014-, in deroga al requisito di connessione funzionale di cui al comma 1 dell'art. 36, che comportino anche l'aumento delle unità immobiliari esistenti nel rispetto dei parametri di zona.



**norma di raccordo con l'analogha previsione di deroga per le altre zone territoriali di cui all'art. 35, comma 2-bis, diretta a dare effettiva attuazione al divieto di consumo di nuovo suolo attraverso il recupero di tutto il patrimonio edilizio esistente (ivi compreso quello ubicato in zona agricola)**



## PRIMI DUBBI INTERPRETATIVI:

**Differenza sostanziale** tra comma **2-bis** art. **35** e comma **3-bis** art. **36**:

-**il primo** fa salve le previsioni degli strumenti urbanistici comunali ma opera *ope legis*

**Vs**

-l'**operatività** del **secondo** rimane **subordinata** alla espressa previsione degli **strumenti urbanistici**, cui è demandata la facoltà di incidere sulle zone agricole inserite negli stessi ammettendo la trasformazione di edifici esistenti in ZTO al 24/7/14: in assenza di espressa previsione nelle NTA del PRGC, tale disposizione di deroga non opera nel territorio comunale di riferimento



## DEROGHE AL DM 1444/1968

Viene data una **prima attuazione** alla derogabilità dei limiti prescritti dal DM 1444/1968 mediante la valorizzazione della peculiarità zonizzativa regionale delle ZTO B0 (nonché loro sottozone ed aree alle stesse assimilate) e l'**equiparazione** delle stesse ai centri storici **ZTO A**



posto che in ZTO A vige il generale divieto di costruzioni *ex novo*, anche in ZTO B0, in caso di ristrutturazione, vi è l'**obbligo di mantenere le distanze tra i volumi preesistenti** (e non l'obbligo di garantire la distanza minima di 10 metri tra le pareti finestrate e quelle degli edifici antistanti prevista per le costruzioni in altre zone).



## PRIMI DUBBI INTERPRETATIVI:

La **deroga** si applica esclusivamente in relazione a **interventi di recupero del patrimonio esistente**: la **derogabilità** ai limiti di distanza previsti dal DM 1444/1968 opera unicamente nei casi di **interventi sul preesistente edificato** e non invece in relazione a nuove realizzazioni, come da preciso rimando del legislatore regionale.



Ammessa la procedibilità in deroga alle prescrizioni statali in termini di distanze esclusivamente “per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni”, **consentendosi** in tali casi di **mantenere le preesistenti distanze tra volumi edificati** anche qualora inferiori a quelle regolamentativamente determinate (senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale).



## L'EFFICIENZA ENERGETICA

### **DEROGHE:**

-le misure di promozione per gli interventi di efficientamento energetico vengono equiparate a quelle dello Stato (Dlgs 192/2005 e 115/2008 ora 102/2014, art. 18, commi 6 e 7), con il nuovo limite del 20% della Su (prima 15%) per la realizzazione -in deroga- di serre solari, bussole e verande funzionalmente collegate all'edificio principale cui pertengono.



**L'introduzione dei limiti statali elimina tutte le problematiche connesse alle deroghe norme sovraordinate statali sia civilistiche che igienico-sanitarie. Il rinvio deve intendersi dinamico in quanto il Dlgs 115/08 è stato abrogato e sostituito in via sostanzialmente identica dal Dlgs 102/14.**



## MISURE DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA EDILIZIA

### IN MATERIA DI SANZIONI:

**-la misura di tolleranza del 3% trova applicazione anche per le distanze o distacchi**, inoltre tutte le difformità degli edifici o unità immobiliari che rientrano nella misura di tolleranza non rilevano ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 49.

(si precisa altresì che la diversa distribuzione degli edifici o delle unità immobiliari ovvero la variazione in termini di superfici o altezze dei locali non costituiscono difformità rispetto all'elaborato progettuale presentato, purché non comportino modificazione esterna dell'edificio né alterazione della superficie calpestabile).



## PRIMI DUBBI INTERPRETATIVI:

In assenza di espressa disposizione di senso contrario del legislatore regionale, si conferma l'operatività - per tutti i regimi edificatori - della non sanzionabilità delle difformità ricomprese entro il limite percentuale del 3%



“l'esecuzione di interventi comportanti variazioni non superiori al 3 per cento” con riferimento ai parametri edilizi elencati dal legislatore, a prescindere dal regime edificatorio relativo:

- non costituisce variante a titoli rilasciati o segnalazioni presentate
- non risulta sanzionabile in quanto irrilevante nel contesto sanzionatorio-di vigilanza in cui la disposizione è inserita (Capo VI)



## IN MATERIA DI SANZIONI:

-negli interventi eseguiti **in assenza di permesso di costruire**, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 45), **in alternativa all'ordine di rimozione o demolizione**, è possibile applicare la sanzione pecuniaria stabilita dal D.P.Reg. 18/2012 **nei casi in cui sia accertata la presenza di uno o più dei requisiti di legge.**



**Viene finalmente codificato il principio giurisprudenziale diretto a riconoscere irrazionale o inopportuna l'applicazione della sanzione demolitoria per interventi eseguiti senza titolo ma in possesso di determinate condizioni oggettive. Tale misura però non va confusa con il rilascio del titolo in sanatoria ex art. 49**





## PRIMI DUBBI INTERPRETATIVI:

Il legislatore è intervenuto per consentire - in determinate e circoscritte ipotesi - il **mantenimento** di **opere abusivamente** realizzate sottraendole all'ordine di demolizione, altrimenti imprescindibile, mediante l'introduzione dell'**ipotesi alternativa alla demolizione** in presenza di presupposti - già definiti a livello giurisprudenziale - che possono far ritenere **inopportuna e irragionevole** la **demolizione/rimozione** del manufatto



sanzione alternativa è prevista per tutte gli interventi abusivi per cui risulti comminabile la sanzione principale ed **opera ogniqualvolta** l'UT comunale debba emettere **l'ordinanza di demolizione/rimozione**.

>>>



## PRIMI DUBBI INTERPRETATIVI:

Qualora l'**UT accerti l'abuso** e debba conseguentemente **ingiungere** la **rimozione/demolizione** dell'opera realizzata abusivamente



**può optare per** l'irrogazione della **sanzione pecuniaria** in alternativa alla sanzione principale demolitoria, a condizione che venga accertata la presenza di uno o più dei requisiti imposti per legge: la **scelta** ricade su **UT**, che ne valuta la rispondenza all'**interesse pubblico, la ragionevolezza e adeguatezza**.



## IN MATERIA DI SANZIONI:

**-le sanzioni pecuniarie di cui agli articoli 46, 47 e 49 sono ridotte ex lege:**

- 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, 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).



## PRIMI DUBBI INTERPRETATIVI:

Anche la **misura minima** dell'**oblazione**, è soggetta all'applicazione del comma 2 bis e dev'essere conseguentemente comminata nella **misura ridotta** prevista dalla novella legislativa (a seconda dei casi: **200,00/400,00/600,00 euro**)



**RATIO:** tale orientamento sia nella logica di una **lettura organica e consequenziale** dell'articolato sia in considerazione della volontà del legislatore di **favorire la sanabilità degli abusi consumati ante 1967/1977/1991**



## **IN MATERIA DI SANZIONI:**

-Nel caso di interventi di edilizia libera con obbligo di comunicazione ex art. 16, comma 5, la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica asseverata e dell'elaborato grafico esplicativo ove previsto comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.



**Norma di raccordo ed equiparazione alla disciplina statale vigente**



## PRIMI DUBBI INTERPRETATIVI:

Il legislatore regionale, al pari di quello statale, concede la possibilità di “**ravvedimento operoso**” per l'interveniente che ponga rimedio alla mancata comunicazione/invio entro la chiusura dell'intervento: in tal caso, l'entità della sanzione viene abbattuta di 2/3, risultando conseguentemente pari a **86 euro**

In ogni caso, la **sanzione** comminabile è **unica**: l'importo della sanzione rimane pertanto il medesimo sia nel caso manchi la comunicazione dell'inizio dei lavori sia qualora non vengano trasmessi i documenti elencati, sia infine nel caso tali inadempimenti si sommino.



## PIANO CASA NUOVI LIMITI DI OPERATIVITA' GENERALI

La nuova lettera b-bis al comma 2 dell'art. 57 e le modifiche agli articoli 58 e 59, rendono applicabile il regime della salvaguardia (artt. 63-ter, co. 2, e 20 della LR 5/2007) agli interventi in regime di cd. piano casa regionale.



**l'istituto della salvaguardia opera sia in relazione alle direttive  
sia rispetto alle prescrizioni dello strumento urbanistico  
adottato.**

>>>



## **RATIO:**

Tale intervento conferma la priorità dell'interesse pubblico sotteso al regime di salvaguardia nei confronti dell'iniziativa privata – temporaneamente sospesa - garantendo all'Ente locale la concreta possibilità di incidere sul territorio mettendolo in salvaguardia già in fase di programmazione strategica dello stesso



A condizione che vengano definite motivazioni circostanziate ed esplicite che chiariscano la necessità del regime conservativo temporaneamente imposto sulla determinata area per ragioni di interesse pubblico (quali ad es. l'introduzione di nuove zonizzazioni escluse dalle misure straordinarie o nuovi vincoli espropriativi).





## DEROGHE AL DM 1444/1968

Viene data una **prima attuazione** alla derogabilità dei limiti prescritti dal DM 1444/1968 mediante la valorizzazione della peculiarità zonizzativa regionale delle ZTO B0 (nonché loro sottozone ed aree alle stesse assimilate) e l'**equiparazione** delle stesse ai centri storici **ZTO A**



La **deroga** si applica esclusivamente in relazione a **interventi di recupero del patrimonio esistente**: la **derogabilità** ai limiti di distanza previsti dal DM 1444/1968 opera unicamente nei casi di **interventi sul preesistente edificato** e non invece in relazione a nuove realizzazioni, salvo le stesse non rientrino in un ambito di piano attuativo (sia esso di riqualificazione o recupero)



## PRIMI DUBBI INTERPRETATIVI:

Ammessa la procedibilità in deroga alle prescrizioni statali in termini di distanze esclusivamente “per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni”, **consentendosi** in tali casi di **mantenere le preesistenti distanze tra volumi edificati** anche qualora inferiori a quelle regolamentativamente determinate (senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale).



## LE ULTERIORI NORME URBANISTICHE

### ACCELERAZIONE PROCEDURE DI FORMAZIONE DEI PAC:

-sono introdotti i commi 2-bis, 2-ter, 2-quater e 2-quinques all'articolo 4 della LR 12/2008 con il fine di rendere certi i tempi procedurali relativi all'approvazione dei piani attuativi comunque denominati di cui all'art. 25 LR 5/2007.



La ratio è quella di evitare in capo agli operatori economici danni da ritardo ovvero incertezza sulla fattibilità di interventi complessi che ricadono in ambiti per cui non è possibile richiedere il titolo abilitativo diretto. La norma delega la regolamentazione puntuale del procedimento all'Amministrazione comunale e solo in caso di inerzia, disciplina in via sostitutiva il procedimento fissandone i termini massimi



## ACCELERAZIONE PROCEDURE DI FORMAZIONE DEI PAC:

### ATTENZIONE

**L'art. 12, comma 2, della LR 13/2014 prevede una disposizione transitoria che sancisce:**

«In sede di prima applicazione, le procedure disciplinate dall'articolo 4 della legge regionale 12/2008, avviate anteriormente all'entrata in vigore della presente legge [avviate entro il 23 luglio 2014], non sono soggette alla disciplina di cui ai all'articolo 4, commi 2 ter e 2 quater, della legge regionale 12/2008, come inseriti dal comma 1. I Comuni adottano i regolamenti di cui all'articolo 4, comma 2 bis, della legge regionale 12/2008, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge [cioè **entro il 21 novembre 2014**].»



## TEMPI CERTI PER L'AR NELLE CONFERME DI ESECUTIVITA':

La modifica all'articolo 63-bis della LR 5/2007 prevede l'inserimento di termini certi in capo all'Amministrazione regionale non solo al fine di confermare l'esecutività delle varianti urbanistiche comunali qualora non siano state formulate riserve regionali vincolanti, ma anche nel caso in cui siano necessarie modifiche d'ufficio da emanarsi con Decreto del Presidente della Regione (cfr. novellati commi 16 e 18).



Dopo il 24 luglio 2014 la Regione deve:

- confermare l'esecutività entro 60 gg. dall'inoltro della delibera di approvazione comunale;
- ovvero al termine dell'istruttoria emanare il decreto con le modifiche d'ufficio entro i successivi 30 gg.



## **INTEGRAZIONI ALLE NORME TRANSITORIE DELLA LR 19/2009 IN TEMA DI RECEPIMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO E DEI PARAMETRI EDILIZI:**

-lo strumento urbanistico o il regolamento edilizio possono prevedere specificazioni e integrazioni ai criteri di calcolo dei parametri edilizi (art. 3) e alle categorie generali delle destinazioni d'uso (art. 5), al fine di regolamentare gli interventi sugli immobili preesistenti e gli usi in atto alla data di adozione della variante allo strumento urbanistico o regolamento edilizio.



Risolve i problemi di disomogeneo recepimento nel territorio regionale causa la norma sospensiva di cui al comma 2, parzialmente corretta già con legge regionale 26/2012



**Si ringrazia per la gentile attenzione.**

I relatori:  
Magda Uliana  
Fabrizio Luches - Matteo Rustia