
Legge regionale 25 novembre 2002, n. 31

Disciplina generale dell'edilizia

[Letture facilitata](#) 

Art. 1

Oggetto e finalità

1. La presente legge, in coerenza con le disposizioni contenute nel Titolo V della Costituzione (1), regola nel territorio dell'Emilia-Romagna l'attività edilizia e gli interventi di trasformazione del territorio disciplinati dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

2. Nel disciplinare l'attività edilizia la presente legge:

- a) dà attuazione ai principi di semplificazione e accelerazione dei procedimenti, attraverso l'asseverazione di conformità degli interventi e l'affidamento della responsabilità dell'intero processo ad un'unica struttura comunale;
- b) persegue il miglioramento della qualità edilizia, attraverso la previsione di requisiti prestazionali delle opere, volti ad assicurarne la sicurezza, l'igiene e la fruibilità;
- c) favorisce l'uso razionale dell'energia, la valorizzazione delle fonti rinnovabili e la tutela delle risorse ambientali e del patrimonio di valore storico-architettonico.

3. Sono fatte salve le procedure e le modalità di verifica in materia di sicurezza e di salute da attuarsi nei cantieri, ai sensi del D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 (2), come modificato e integrato.

(1) Costituzione, Parte II, Titolo V (Le Regioni, le Province, i Comuni), articoli da 114 a 133;

(2) Il D.Lgs. 14 agosto 1996, n. 494 è stato abrogato e sostituito dal D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

Art. 2

Sportello unico per l'edilizia

1. I Comuni, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia ed affidano la responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio ad un'unica struttura, lo sportello unico per l'edilizia, da costituire anche in forma associata.

2. I Comuni, attraverso lo sportello unico per l'edilizia, forniscono una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

3. I Comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, possono svolgere attraverso un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni, sia i compiti e le funzioni dello



sportello unico per l'edilizia.

4. Abrogato (1)

(1) abrogato comma 4 da art. 39 L.R. 24 marzo 2004 n. 6

Art. 3

Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. I Comuni istituiscono la commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.

2. Il Consiglio comunale con il regolamento urbanistico ed edilizio (RUE) definisce la composizione, le modalità di nomina e le eventuali competenze della commissione, oltre quelle di cui al comma 1, nell'osservanza dei seguenti principi:

- a) la commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti di norma esterni all'amministrazione presentano una elevata competenza e specializzazione (1);
- b) i pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale;
- c) la commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.

3. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di cui all'art. 24.

(1) La lettera a) del comma 2 è stata modificata dall'art. 10 della L.R. 3 giugno 2003, n. 10.

Testi correlati:

- > [Parere prot. n. 4136 del 27/02/2004 - Composizione della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio \(12.59 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 11244 del 27/05/2005 - Regime di prorogatio della commissione edilizia \(10.38 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 24125 del 21/11/2003 - Istituzione delle commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio \(13.84 KB\)](#)
- > [Estratto circolare: Punto 1 \(Circolare sull'applicazione di alcune disposizioni della L.R. 31 del 2002 "Disciplina generale dell'edilizia" n. 6515 del 21/03/2003\)](#)
- > [Circolare sulla composizione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio n. 80 del 28/11/2005 \(19.52 KB\)](#)

Art. 4

Attività edilizia libera (1)

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 1, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato

(1) L'attività edilizia libera è disciplinata dall'art. 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 come sostituito dall'art. 5 del D.L. 25 maggio 2010, convertito con le modifiche della L. 22 maggio 2010, n. 73.

Testi correlati:

- > [Parere prot. n. 190304 del 03/08/2011 - Attività edilizia libera \(📎 69.94 KB\)](#)
- > [Parere prot n. 6532 del 21/05/2003 - Opere irrilevanti sotto il profilo edilizio \(📎 10.08 KB\)](#)
- > [Circolare regionale sull'attività edilizia libera \(📎 1.06 MB\)](#)
- > [Parere prot n. 198841 del 27/07/2007 - Barriere architettoniche e distanze tra fabbricati, \(📎 124.29 KB\)](#)
- > [Parere prot.n. 993215 del 13/04/2011 - Barriere architettoniche e distanze tra fabbricati \(📎 76.86 KB\)](#)

Art. 5

Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

1. Per i Comuni provvisti di piano strutturale comunale (PSC), negli ambiti del territorio assoggettati a piano operativo comunale (POC), come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:

a) alla manutenzione straordinaria;

b) al restauro e risanamento conservativo;

c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;

d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

2. I medesimi interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi

dell'art. 30, comma 4, della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 (1), a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge.

3. I medesimi interventi edilizi previsti al comma 1 sono consentiti nei Comuni ancora provvisti di piano regolatore generale (PRG) e fino all'approvazione della strumentazione urbanistica prevista dalla L.R. n. 20 del 2000 1, per le aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG.

4. Sono comunque fatti salvi i limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal RUE ovvero, in via transitoria, dal regolamento edilizio comunale.

(1) Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).

Art. 6

Titoli abilitativi

1. Fuori dai casi di cui all'art. 4, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione. Le definizioni degli interventi edilizi sono contenute nell'Allegato costituente parte integrante della presente legge, le cui disposizioni potranno essere modificate con atto di coordinamento tecnico emanato ai sensi dell'art. 16, comma 2, lettera c), della L.R. n. 20 del 2000 (1).

2. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle sole previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, qualora siano stati approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'art 19, commi 2 e 3, della L.R. n. 20 del 2000 (2).

3. I titoli abilitativi sono la denuncia di inizio attività e il permesso di costruire. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

4. Ai fini di assicurare l'uniformità dell'attività tecnico- amministrativa dei Comuni e il trattamento omogeneo dei cittadini, il Consiglio regionale su proposta della Giunta può stabilire, attraverso apposito atto di coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 20 del 2000 (3), gli elaborati progettuali necessari a corredo dei titoli abilitativi. Devono comunque essere allegati ai titoli abilitativi gli elaborati rappresentativi dello stato di fatto degli immobili oggetto degli interventi edilizi, in particolare per quelli di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di eliminazione delle barriere architettoniche.

(1) Art. 16 (Atti di indirizzo e coordinamento) della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).

(2) Art. 19 (Carta unica del territorio) della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).



(3) Si veda deliberazione dell'Assemblea Legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 "Approvazione dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 23, L.R. 31/2002".

Testi correlati:

- > [Parere prot. n. 16358 del 30/08/2005 - Trasferibilità dei titoli edilizi \(!\[\]\(2824aab9645d9fab95bae27ff6828dab_img.jpg\) 10.24 KB\)](#)
- > [Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010 \(!\[\]\(0fbf3ad74a6c8dc44ba9ea17fc2aca5e_img.jpg\) 489.89 KB\)](#)

Art. 7

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente Titolo non trovano applicazione:

- a) per le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (1), e dell'art. 40 della L.R. n. 20 del 2000 (2);
- b) per le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
- c) per le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
- d) per le opere pubbliche dei Comuni.

2. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al comma 1 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

(1) Art. 34 (Accordi di programma) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

(2) Art. 40 (Accordi di programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica) della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).

Testi correlati:

- > [Parere prot. n. 253259 del 19/10/2011 - Applicazione dell'art.7 della L.R. 31/2002 \(!\[\]\(c44db1e92ba1244b2894d325c806ff8a_img.jpg\) 99.99 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 130638 del 13/05/2010 - Opere di interesse regionale, provinciale comunale \(!\[\]\(013e914f6af0e7d8e9ce37222ef64968_img.jpg\) 68.36 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 9131 del 18/04/2003 - Procedure abilitative speciali \(!\[\]\(5047bf073d06e2a80c3167582fefe8a7_img.jpg\) 12.36 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 22023 del 28/10/2003 - Procedure abilitative speciali \(!\[\]\(cb77622ed6951a491897bd7f5437bfb3_img.jpg\) 10.24 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 6009 del 03/04/2006 - Opere realizzate da unione di Comuni \(!\[\]\(c5caa2f158a18c0b038c4b3337dcdd5b_img.jpg\) 10.49 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 7575 del 02/05/2006 Accertamento della conformità del progetto \(!\[\]\(4e2acba1b7f85b10b5bdb3c5e8db1217_img.jpg\) 12.23 KB\)](#)



Art. 8

Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria

1. Salvo più restrittive previsioni di cui al comma 2, sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria;

b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro;

c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999 (1), nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;

d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;

e) gli interventi di ristrutturazione edilizia;

f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11 (2);

g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;

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

i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 18 e 19;

k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (3), esclusi gli immobili collocati nei centri storici;

l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'Allegato alla presente legge;

m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito dal RUE.

2. Il Consiglio comunale con deliberazione procede, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, a stabilire quali tra gli interventi di cui al comma 1, lettere b), e) e g), sono sottoposti a permesso di costruire.

3. abrogato (4)

(1) L'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come sostituito dall'art. 5 del D.L. 25 marzo 2010, convertito con modifiche dalla L. 22 maggio 2010, n. 73, ha incluso nell'attività edilizia libera "gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio";

(2) Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti);

(3) Legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo



unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);

(4) Il comma 3 è stato abrogato dall'art. 41 della L.R. 21 ottobre 2004, n. 23.

Testi correlati:

- > [Delibera della Giunta Regionale n.1281/2011](#) ([📄 323.04 KB](#))
- > [Parere prot.n. 993215 del 13/04/2011 - Barriere architettoniche e distanze tra fabbricati](#) ([📄 76.86 KB](#))
- > [Parere prot n. 198841 del 27/07/2007 - Barriere architettoniche e distanze tra fabbricati](#) ([📄 124.29 KB](#))
- > [Tar Parma n.66 del 30/01/2012 - L'abusiva demolizione del fabbricato comporta la decadenza del titolo edilizio che ne prevedeva il mantenimento e recupero \(nel caso di specie la ristrutturazione con ampliamento\).](#) ([📄 49.25 KB](#))
- > [Tar Bologna n. 543/2011 - In merito alla necessità di un permesso di costruire nel caso di opere che incidano in modo permanente e non precario sull'assetto edilizio del territorio e in merito alla nozione urbanistico edilizia di pertinenza](#) ([📄 27.61 KB](#))
- > [Tar Parma n. 220/2011 - In merito agli interventi, assoggettati a denuncia di inizio attività, relativi ai "significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola ..." di cui all'art. 8, comma 1, lett. m\), della L.R. n. 31 del 2002.](#) ([📄 39.72 KB](#))
- > [CdS AP n.15/2011 - In merito alla natura giuridica della DIA/SCIA e agli strumenti di tutela del terzo che si ritiene lesa a seguito dell'attività dichiarata/segnalata](#) ([📄 85.22 KB](#))
- > [Tar Parma n. 5 del 07/01/2010 - In merito alla non riconducibilità del porticato al concetto di pertinenza](#) ([📄 37.67 KB](#))
- > [Parere prot. n.11659 del 03/06/2003 - Insegne e cartelloni pubblicitari](#) ([📄 10.35 KB](#))
- > [Parere prot. n.11660 del 03/06/2003 - Cartelloni pubblicitari](#) ([📄 10.6 KB](#))
- > [Estratto circolare: punto 2 \(circolare sull'applicazione di alcune disposizioni della L.R. 31 del 2002 "Disciplina generale dell'edilizia" n. 6515 del 21/03/2003\).](#)
- > [Estratto circolare: punto 4 \(circolare sull'applicazione di alcune disposizioni della L.R. 31 del 2002 "Disciplina generale dell'edilizia" n. 6515 del 21/03/2003\).](#)

Art. 9

Ulteriori interventi attuabili con denuncia di inizio attività

1. Gli strumenti urbanistici comunali individuano gli ulteriori interventi di trasformazione edilizia, non previsti all'art 8, che devono essere realizzati con denuncia di inizio attività e ne disciplinano i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi.



2. In fase di prima applicazione della disposizione di cui al comma 1, il Consiglio comunale, con il medesimo atto previsto dall'art. 8, comma 2, procede ad una ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti, per individuare gli interventi che, presentando i contenuti di cui al comma 1, devono essere attuati con denuncia di inizio attività. Fino alla data di assunzione della deliberazione, gli interventi edilizi, ad eccezione di quelli di cui all'art. 8, comma 1, sono attuati esclusivamente previo rilascio del permesso di costruire.

Testi correlati:

> [Parere prot. n. 11878 del 05/06/2003 - Interventi di demolizione soggetti a permesso \(11.52 KB\)](#)

Art. 10

Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dal RUE e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al RUE e alla valutazione preventiva, ove acquisita.
2. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal titolo V della presente legge.
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto

richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

6. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.

7. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal RUE.

8. abrogato (1)

(1) Il comma 8 è stato abrogato dall'art. 41 della L.R. 21 ottobre 2004, n. 23.

Testi correlati:

- > [CdS AP n.15/2011 - In merito alla natura giuridica della DIA/SCIA e agli strumenti di tutela del terzo che si ritiene lesa a seguito dell'attività dichiarata/segnalata \(85.22 KB\)](#)
- > [Delibera della Giunta Regionale n.1281/2011 \(323.04 KB\)](#)
- > [TAR Parma n.321/2011 - In merito alla conformità delle opere oggetto di D.I.A. agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi vigenti, alle norme di sicurezza e a quelle igienico sanitarie prevista dall'art. 10 LR 31/02 \(32.4 KB\)](#)
- > [Estratto circolare: PUNTO 2 \(CIRCOLARE SULL'APPLICAZIONE DI ALCUNE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 31 DEL 2002 "DISCIPLINA GENERALE DELL'EDILIZIA" n. 6515 del 21/03/2003\)](#)
- > [Estratto circolare: PUNTO 5 \(CIRCOLARE SULL'APPLICAZIONE DI ALCUNE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 31 DEL 2002 "DISCIPLINA GENERALE DELL'EDILIZIA" n. 6515 del 21/03/2003\)](#)
- > [Parere prot. n. 9674 del 09/05/2005 - Acquisizione della autorizzazione paesaggistica \(11.3 KB\)](#)
- > [Tar Parma n. 76 del 22/02/2006 - sentenza sugli effetti di asseverazione del progettista non conformi al vero \(60.24 KB\)](#)

Art. 11

Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività

1. Il dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede esclusivamente:

a) a verificare la completezza della documentazione presentata;

b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dagli artt. 8 e 9;

c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il dirigente provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al



ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il dirigente notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

3. Il RUE stabilisce le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, nell'osservanza dei seguenti criteri:

a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;

b) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

4. Dall'entrata in vigore della presente legge e fino all'approvazione del RUE trovano comunque applicazione le modalità di controllo previste al comma 3 e le procedure di applicazione delle sanzioni previste dalla legge statale.

Testi correlati:

> [Tar Bologna n. 708 del 13/10/2011 - \(📎 48.84 KB\)](#) [In merito al controllo dei contenuti dell'asseverazione allegata alla D.I.A. \(📎 48.84 KB\)](#)

Art. 12

Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi non previsti dall'art. 8 e quelli non sottoposti a denuncia di inizio attività dagli strumenti di pianificazione comunale o dagli atti di ricognizione, di cui all'art. 9.

2. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire le modifiche a permessi rilasciati, nei casi indicati dall'art. 18.

Testi correlati:

> [Parere prot. n. 19438 del 24/09/2003 - Interventi di demolizione \(📎 10.22 KB\)](#)

Art. 13

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti dal RUE.

2. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi



dell'art. 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al RUE, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita.

3. Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 4, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della commissione di cui all'art. 3, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

5. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi.

6. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'art. 3, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione.

7. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

8. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi, di cui al comma 5, e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

9. I termini di cui ai commi 3 e 4 sono raddoppiati per i Comuni con più di 100 mila abitanti nonché per progetti particolarmente complessi indicati dal RUE.

10. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

11. I Comuni, con il RUE, possono disciplinare autonomamente il procedimento di rilascio del permesso di costruire, fermo restando il rispetto del termine di sessanta giorni di cui al comma 4, del termine di cui al comma 8 e degli effetti dell'inutile decorrenza dello stesso indicato dal comma 10. Fino all'emanazione delle norme regolamentari comunali trovano applicazione le disposizioni del presente articolo.

Atti correlati:

> [Delibera della Giunta Regionale n.1281/2011 \(323.04 KB\)](#)



- [Tar Bologna n.768/2011 - E' illegittimo l'annullamento del permesso di costruire senza alcuna indicazione dell'interesse pubblico e senza alcuna valutazione né dell'interesse del privato né della comparazione dei rispettivi interessi \(32.11 KB\)](#)
- [CdS n. 4835/2011 - Il progetto inerente l'impianto elettrico deve essere depositato contestualmente al progetto edificatorio. \(31.05 KB\)](#)
- [Tar Bologna n. 8015/2010 - Diniego di concessione edilizia motivato dalle plurime e gravi carenze tecnico progettuali \(28.12 KB\)](#)
- [Parere prot. n. 2039 del 27/01/2003 - Procedimento di rilascio del permesso \(11.22 KB\)](#)
- [Tar Parma n. 76 del 22/02/2006 - sentenza sugli effetti di asseverazione del progettista non conformi al vero \(60.24 KB\)](#)
- [Tar Bologna n. 725 del 21/10/2005 - La prescrizione, contenuta permesso di costruire in sanatoria, di rimuovere i cd velux è illegittima qualora non sia sorretta da una puntuale motivazione in ordine alle ragioni estetiche \(26.09 KB\)](#)

Art. 14

Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
6. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

Testi correlati:

- [Estratto circolare: Punto 3 \(Circolare sull'applicazione di alcune disposizioni della L.R. 31 del 2002 "Disciplina generale dell'edilizia" n. 6515 del 21/03/2003\)](#)
- [Estratto circolare: Punto 5 \(Circolare sull'applicazione di alcune disposizioni della L.R. 31 del 2002 "Disciplina generale dell'edilizia" n. 6515 del 21/03/2003\)](#) ^

Art. 15

Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POC e del PUA ovvero previste dal PRG e dai relativi strumenti attuativi.

3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241 1 .

1Art. 7 (Comunicazione di avvio del procedimento) della Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

Testi correlati:

- > [Parere prot. n. 97726 del 18/04/2012 - Permesso di costruire in deroga \(101.63 KB\)](#)
- > [TAR BOLOGNA n.875/2006 - Il permesso di costruire in deroga è consentito solo nel novero delle diversificate destinazioni d'uso ammesse dal PRG \(53.43 KB\)](#)
- > [CdS 683 del 28/01/2011 - I permessi in deroga sono legittimi nella misura in cui si allineano alle destinazioni d'uso ammesse dal piano regolatore all'interno delle singole zone \(38.41 KB\)](#)
- > [Tar Parma n.792/2009 - Sentenza sul permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici \(49.25 KB\)](#)

>

Art. 16

Valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. I contenuti della relazione sono stabiliti dal RUE, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.

2. La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione

^

presentata.

3. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al RUE.

4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento.

Testi correlati:

▪ Estratto circolare: Punto 6 (Circolare sull'applicazione di alcune disposizioni della L.R. 31 del 2002 "Disciplina generale dell'edilizia" n. 6515 del 21/03/2003).

Art. 17

Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo sportello unico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, secondo le modalità definite dal RUE.

2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

3. Vanno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati ai sensi dell'art.13, comma 10.

Art. 18

Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art. 23, comma 1, lettere a), b), c), d) ed f), ovvero modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dagli artt. 10 e 13, fatto salvo il preventivo deposito del progetto, previsto dall'art. 3, ottavo comma, della L.R. n. 35 del 1984 (1), nei casi in cui la variante modifica in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

3. In tali casi la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte



integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

(1) Art. 3 (Deposito del progetto) della Legge regionale 19 giugno 1984, n. 35 (Norme per lo snellimento delle procedure per le costruzioni in zone sismiche e per la riduzione del rischio sismico, attuazione dell'art. 20 della Legge 10 dicembre 1981, n. 741). Il comma 8 qui richiamato è stato modificato dall'art. 36 della L.R. 31/2002.

Art. 19

Variazioni minori in corso d'opera


1. Sono soggette a denuncia di inizio attività (DIA), se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dall'art. 23, comma 1, lettere b), c) e d).
2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all'art. 10, comma 1.
3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

Testi correlati:

- > [CdS n.5490/2011 - In merito alla differenza tra ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione e nuova costruzione \(!\[\]\(5774573cf757c446bb08af21f46b2969_img.jpg\) 32.33 KB\)](#)
- > [Parere prot n. 6076 del 18/03/2005 - Variazioni in corso d'opera ed essenziali \(!\[\]\(a502cb21d600ba28a5cdf414d68eef89_img.jpg\) 10.81 KB\)](#)

Art. 20

Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato (1)

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso. La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori.
2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previsti dalla legge.
3. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art. 481 del codice 

penale, da un professionista abilitato.

4. Con deliberazione della Giunta regionale sono individuate forme semplificate di predisposizione della scheda tecnica descrittiva, relativamente agli interventi non soggetti a certificazione comunale della conformità edilizia.

5. Ai fini di una corretta compilazione della scheda tecnica, il funzionario dell'Ente responsabile del procedimento dovrà fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.

6. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato. La Giunta regionale:

a) specifica i contenuti del fascicolo del fabbricato;

b) stabilisce le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, sia per le nuove costruzioni.

(1) Ai sensi del comma 4 dell'art. 25 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE) della L.R. 23 dicembre 2004, n. 26 (Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia), i criteri generali per la certificazione energetica degli edifici, individuati ai sensi della lettera c) del comma 1 del medesimo articolo, sono posti a base della compilazione della scheda di cui al presente articolo.

Art. 21

Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Sono soggetti al certificato:

a) gli interventi di nuova edificazione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.

3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.

4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.



6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (1) , restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

(1) DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Testi correlati:

> [Parere prot. n. 21534 del 14/11/2005 - Agibilità e utilizzo dei locali \(14.5 KB\)](#)

> [Parere prot. n. 14587 del 23/07/2005 - Agibilità \(11.94 KB\)](#)

Art. 22

Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità corredata:

a) dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, che lo sportello unico per l'edilizia provvede a trasmettere al catasto;

b) da copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.

2. Lo sportello unico per l'edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.

4. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati.

5. Il Comune con il RUE individua le modalità per effettuare il controllo, anche con riguardo ai diversi tipi di intervento ed ai diversi ambiti del territorio.

6. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.

7. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.


7 bis. Fatto salvo quanto previsto nei commi precedenti, il soggetto interessato, deposita la domanda di cui al comma 1 ed in attesa del sopralluogo, può presentare allo Sportello unico per l'edilizia una dichiarazione redatta da un professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia edilizia. Lo Sportello unico rilascia all'interessato



ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità, salvo quanto dovesse emergere dal controllo di cui al comma 4 e quanto previsto dal comma 7 del presente articolo (1).

(1) Il comma 7-bis è stato aggiunto dall'art. 50 della L.R. 23 dicembre 2004, n. 27.

Testi correlati:

> [Parere prot. n. 6078 del 18/03/2005 - Agibilità provvisoria.](#) ( 11.48 KB)

Art. 23

Variazioni essenziali

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:

a)il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art. 28;

b)gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;

c)gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;

d)gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;

e)le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;

f)ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini:

a)della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 18;

b)della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'art. 19;

c)dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

3. Per assicurare l'uniforme applicazione del presente articolo in tutto il territorio regionale, i Comuni, al fine dell'accertamento delle variazioni, utilizzano le nozioni concernenti gli indici e parametri edilizi e urbanistici stabiliti dalla Regione con atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 20 del 2000 1. In fase di prima applicazione i Comuni applicano le definizioni contenute nella deliberazione della Giunta regionale n. 593 del 28 febbraio 1995, recante "Approvazione dello schema di regolamento edilizio tipo (art. 2, L.R. 26 aprile 1990, n. 33 e successive modificazioni e integrazioni)".2



1 Art. 16 (Atti di indirizzo e coordinamento) della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).

2 Si veda deliberazione dell'Assemblea Legislativa 4 febbraio 2010, n. 279 "Approvazione



dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (art. 16, comma 2, lettera c), L.R. 20/2000 - art. 6, comma 4, e art. 23, comma 23, L.R. 31/2002".

Atti correlati:

- > [Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010](#) ( 489.89 KB)
- > [Parere prot. n. 256065 del 30/10/2008 - Variazioni in corso d'opera ed essenziali](#) ( 114.73 KB)
- > [Parere prot. n. 61019 del 04/03/2008- Variazioni essenziali](#) ( 96.83 KB)
- > [Parere prot. n. 6076 del 18/03/2005 - Variazioni in corso d'opera ed essenziali](#) ( 10.81 KB)
- > [Parere prot. n. 121716 del 07/05/2007 - Definizione di variazione essenziale](#) ( 11.54 KB)
- > [Tar Bologna 717 del 18/10/2011 - All'intervento edilizio con variazioni essenziali rispetto al titolo \(nella fattispecie aumento di superficie, volume e sedime superiore al 10%, cfr. art. 23 L.R. 31/02\), è applicabile l'art.31 del T.U. 380/01](#) ( 26.72 KB)



Art. 24

Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame

1. Chiunque può prendere visione presso lo sportello unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

2. Il medesimo potere è riconosciuto a chiunque con riguardo alle denunce di inizio attività presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

Testi correlati:

- > [Parere prot. n. 8577 del 21/04/2005 - Riesame dei titoli abilitativi](#) ( 11.71 KB)
- > [Tar BO n. 430 del 04/06/2013 - In merito alla disciplina regionale relativa alla richiesta di riesame del permesso di costruire già assentito](#) ( 40.88 KB)

Art. 25

Vigilanza sulle opere della Regione, delle Province e dei Comuni



1. articolo abrogato dall'art. 41 della L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326)

Art. 26

Mutamento di destinazione d'uso (1)

1. I piani urbanistici ed il RUE individuano nei diversi ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso compatibili degli immobili.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività. È definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
4. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito all'art. 28, comma 1, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.
6. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.
7. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale è esente dal pagamento del contributo di costruzione.

Note:

(1) Sul mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici vedi anche le seguenti norme:

Art. 16

Destinazione d'uso delle sedi e dei locali associativi

1. La sede delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal decreto del Ministro per i lavori pubblici del 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), indipendentemente dalla destinazione urbanistica.
2. La destinazione d'uso rimane invariata fintanto che le associazioni occupano gli spazi.

LEGGE REGIONALE 21 febbraio 2005, n. 12 (NORME PER LA VALORIZZAZIONE DELLE ORGANIZZAZIONI DI VOLONTARIATO)

Art. 11

Disposizioni in materia di edilizia

1. La sede ed i locali in cui si svolgono le attività delle organizzazioni di volontariato iscritte sono collocate di norma nel patrimonio edilizio esistente destinato ad attività pubbliche e di interesse generale.
2. Gli edifici e le unità immobiliari esistenti possono essere destinati alla sede ed alle attività delle organizzazioni di volontariato iscritte, anche in deroga alle destinazioni d'uso ammissibili definite dagli strumenti urbanistici vigenti, purché sia assicurato il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e di quelle poste a tutela degli immobili che presentino un interesse storico-artistico. Per tali casi trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 15, commi 1 e 3 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia).
3. Le opere e le attrezzature realizzate dalle organizzazioni di volontariato iscritte usufruiscono dell'esonero dal contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 30, comma 1, lettera e), della legge regionale n. 31 del 2002.

LEGGE REGIONALE 31 marzo 2009, n. 4 (DISCIPLINA DELL'AGRITURISMO E DELLA MULTIFUNZIONALITÀ DELLE AZIENDE AGRICOLE)

Art. 11

Immobili per attività agrituristica

1. Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo alla data di entrata in vigore della presente legge.
2. Gli interventi edilizi sugli immobili da destinare all'attività agrituristica devono essere realizzati nel rispetto delle norme di cui al capo A-II, articolo A-9, e al capo A-IV (Territorio rurale) dell'allegato (Contenuti della pianificazione) alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).



3. Il recupero e riuso del patrimonio edilizio dell'azienda agricola ai fini dell'ospitalità agrituristica è disciplinato dal regolamento urbanistico edilizio comunale in conformità alle previsioni dettate dai Piani strutturali comunali o dal vigente strumento urbanistico.
4. Eventuali ampliamenti dei fabbricati agrituristici possono essere concessi dai Comuni solo se contemplati dagli strumenti urbanistici comunali e nel regolamento urbanistico edilizio.
5. I Comuni possono prevedere norme specifiche per nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori per l'attività agrituristica quando le norme urbanistiche consentono un'ulteriore potenzialità edificatoria agricola.
6. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti, devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi.
7. I fabbricati utilizzati per l'attività agrituristica, compresi quelli per l'ospitalità, sono considerati beni strumentali dell'azienda agricola.

Testi correlati:

- > [Estratto circolare: PUNTO 7 \(CIRCOLARE SULL'APPLICAZIONE DI ALCUNE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 31 DEL 2002 "DISCIPLINA GENERALE DELL'EDILIZIA" n. 6515 del 21/03/2003\)](#)
- > [Parere prot. n. 224656 del 30/09/2008 - Cambio d'uso da abitazione agricola ad abitazione civile \(!\[\]\(5ba1bc70d78f05c00988641e5e513c62_img.jpg\) 115.19 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 219256 del 23/09/2008 - Cambio d'uso \(!\[\]\(0d3dd579ab24f8020cd6c2659f3acb8c_img.jpg\) 117.24 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 15783 del 28/09/2006 - Intervento edilizio di risanamento conservativo e sua onerosità \(!\[\]\(77aacc67724f470ed5556217e9f1530a_img.jpg\) 80 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 1535 del 21/01/2005 - Mutamento d'uso \(!\[\]\(2f0a16d48331670e3ba1ef62cc117e02_img.jpg\) 10.79 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 13229 del 05/07/2005 - Cambio d'uso di fabbricati rurali \(!\[\]\(f54e37e084c1f0536e5af6fd7937c2e4_img.jpg\) 10.84 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 14612 del 25/07/2005 - Casi di esclusioni di mutamento d'uso \(!\[\]\(c79dc11ec47786281cf0341daa788e56_img.jpg\) 26.07 KB\)](#)

Art. 27

Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'art. 30, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la denuncia di inizio attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività.



3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

5. Una quota parte del contributo di costruzione potrà essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge.

Atti correlati: Parere prot. n. 78814 del 28.03.2011, sul regime di gratuità del contributo di costruzione per le autorimesse realizzate ai sensi dell'art. 2 della L. 122/89

Testi correlati:

> [Parere prot. n. 276581 del 14/11/2011 - Rateizzazione del contributo di costruzione \(75.6 KB\)](#)

Art. 28

Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:

a) un aumento delle superfici utili degli edifici;

b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;

c) un aumento delle unità immobiliari.

2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'art. 15 della L.R. n. 20 del 2000 (1), ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.

3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il Consiglio regionale provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche. Le tabelle sono articolate tenendo conto della possibilità per i piani territoriali di coordinamento provinciali di individuare diversi ambiti sub-provinciali, ai sensi degli artt. 13 e A-4 dell'allegato alla L.R. n. 20 del 2000 (2), ed in relazione:

a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;

b) alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;

c) ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;

d) alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dall'art. A-24 dell'allegato alla L.R. n. 20 del 2000 (3) ovvero stabilite dai piani territoriali di coordinamento provinciali.

Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche ai sensi del comma 3 continuano a trovare applicazione le deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 e n. 850.

(1) Art. 15 (Accordi territoriali) della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale



sulla tutela e l'uso del territorio);

(2) Art. 13 (Metodo della concertazione istituzionale) e art. A-4 (Sistema insediativo) della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio);

(3) Art. A-24 (Attrezzature e spazi collettivi) della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).

Art. 29

Costo di costruzione

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni cinque anni dal Consiglio regionale con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata con l'atto del Consiglio regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.

2. Con lo stesso provvedimento il Consiglio regionale identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50 per cento.

3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.

4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

Art. 30

Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153 (1), ancorché in quiescenza;

b) per gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8;

c) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;

d) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari;

e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

f) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle



norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

2. Il Consiglio regionale, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli artt. 28 e 29, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art. 31.

4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.

5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

(1) Art. 12 (sui requisiti dell'imprenditore agricolo a titolo principale) della Legge 9 maggio 1975, n. 153 (Attuazione delle direttive del Consiglio delle Comunità europee per la riforma dell'agricoltura). L'art. 12 è stato abrogato e sostituito dall'art. 1 (Imprenditore agricolo professionale) del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 29 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e e), della L. 7 marzo 2003, n. 38).

Atti correlati:

- > [Tar Parma n.121 del 30/04/2015 - Il beneficio dell'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale non si applica ai fabbricati di lusso, i quali non possono comunque essere riconosciuti rurali. La medesima esenzione non può trovare applicazione laddove la qualifica di imprenditore agricolo professionale appartenga a una società e la richiesta del titolo edilizio sia presentata da un socio come persona fisica e non in qualità di socio amministratore della predetta società \(32.09 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 194219 del 08/08/2012 - Esonero dal contributo di costruzione delle sedi delle associazioni di promozione sociale \(70.36 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 115234 del 20/05/2009 - Esonero dal contributo di costruzione \(103.31 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 15783 del 28/09/2006 - Intervento edilizio di risanamento conservativo e sua onerosità \(80 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 4643 del 14/03/2006 - Esonero per opere realizzate dalle ONLUS \(100.41 KB\)](#) ^

Art. 31

Convenzione-tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Giunta regionale approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine in particolare:

a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.

2. Il Consiglio regionale stabilisce criteri e parametri per la determinazione del valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.

3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.

4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Art. 32

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri definiti dal Consiglio regionale ai sensi dell'art. 28, comma 3, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 30, comma 1, lettera a), sia modificata nei dieci ^

anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Testi correlati:

- > [Parere prot. n. 11878 del 05/06/2003 - Interventi di demolizione soggetti a permesso \(11.52 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 7733 del 11/04/2005 - Da residenza agricola a residenza civile \(13.64 KB\)](#)

Titolo IV

Art. 33

Requisiti delle opere edilizie

1. Fuori dai casi previsti dal comma 4, il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della denuncia di inizio attività sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici definiti dal RUE, secondo quanto previsto dagli atti di indirizzo e coordinamento di cui all'art. 34.

2. I requisiti tecnici si articolano in:


a) requisiti cogenti, obbligatori su tutto il territorio regionale, tesi a soddisfare le esigenze previste dalla legislazione vigente in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico;

b) requisiti volontari tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie.

3. I requisiti tecnici sono formulati in termini prestazionali e sono definiti avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.

4. Il RUE può individuare soluzioni progettuali conformi tese a garantire il coerente inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale.

5. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con atto della Giunta regionale, il titolo abilitativo è subordinato, oltre che al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame di cui all'art. 19, comma primo, lettera h)-bis, della L.R. 4 maggio 1982, n. 19 (1) nonché al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale. In via transitoria, continua a trovare applicazione l'individuazione delle attività produttive e di servizio di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 477 del 21 febbraio 1995 (2) .

(1) Art. 19 (Funzioni in materia di igiene e sanità pubblica svolte dall'Unità Sanitaria Locale, tramite il Servizio di igiene pubblica) della L.R. 4 maggio 1982, n. 19 (Norme per l'esercizio delle funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, veterinaria e farmaceutica). La lettera h)- 

bis del comma primo di questo articolo è stata introdotta dall'art. 41 della L.R. 31/2002.
(2) la deliberazione n. 477 del 21 febbraio 1995 è stata sostituita dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1446 del 1 ottobre 2007.

Testi correlati:

- > [Atto d'indirizzo contenente linee applicative per il rilascio del parere integrato Arpa-Ausl nella dichiarazione d'inizio attività \(DIA\) e nel permesso di costruire n. 1446 del 01/10/2007 \(44.36 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 65226 del 11/03/2011 - Quesito in tema di requisiti di opere edilizie](#)

Art. 34

Atti di indirizzo e coordinamento tecnico (1)

1. Per assicurare una omogenea applicazione da parte dei Comuni dei requisiti tecnici delle opere edilizie e per garantire il livello minimo di prestazione delle stesse, il Consiglio regionale adotta atti di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale n. 20 del 2000 2.

2. In fase di prima applicazione hanno valore di atto di indirizzo e coordinamento tecnico le disposizioni sui requisiti obbligatori e volontari contenute nelle deliberazioni della Giunta regionale 28 febbraio 1995, n. 593, 22 febbraio 2000, n. 268 e 16 gennaio 2001, n. 21, limitatamente all'individuazione dei requisiti e al loro campo di applicazione.

3. I Comuni adeguano il RUE a quanto previsto dall'atto di indirizzo e coordinamento di cui al comma 1 in merito ai requisiti cogenti, entro sei mesi dalla data della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione. Trascorso tale termine i requisiti obbligatori trovano diretta applicazione.

1 Articolo sostituito dall'art. 11 della L.R. 3 giugno 2003, n. 10;

2 Art. 16 (Atti di indirizzo e coordinamento) della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).

Testi correlati:

- > [Parere prot. n. 65226 del 11/03/2011 - Quesito in tema di requisiti di opere edilizie](#)

Art. 35

Disposizioni generali

(Abrogato).

Art. 36

Modifiche alla L.R. 19 giugno 1984, n.35 (1)

(Abrogato).

(1) La L.R. 19 giugno 1984, n.35 è stata abrogata dall'art. 23 comma 1 della L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico).



Art. 37

Pareri sugli strumenti di pianificazione urbanistica nelle zone sismiche (1)

(Abrogato).

(1) Articolo abrogato dall'art. 23 della L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico).

Testi correlati:

- [Tar Bologna n. 2601 del 04/12/2003 - Sentenza sui pareri sugli strumenti di pianificazione urbanistica in zone sismiche \(!\[\]\(8c4dca64662d21542001ca0ed7eeb688_img.jpg\) 35.13 KB\)](#)

Art. 38

Procedimenti in corso

1. I procedimenti relativi all'attività edilizia in corso alla data di entrata in vigore della presente legge sono conclusi ed i relativi provvedimenti acquistano efficacia secondo le disposizioni delle leggi regionali previgenti.

2. Ai fini del presente articolo il procedimento si intende in corso qualora alla data di cui al comma 1:

- a) sia stata presentata domanda per il rilascio della concessione edilizia;
- b) sia stata presentata al Comune denuncia di inizio attività;
- c) sia stato rilasciato il parere preventivo di cui all'art. 8 della previgente L.R. 26 aprile 1990, n. 33 (1).

(1) Legge regionale 26 aprile 1990, n. 33 (Norme in materia di regolamenti edilizi comunali).

Testi correlati:

- [Estratto circolare: PUNTO 8 \(CIRCOLARE SULL'APPLICAZIONE DI ALCUNE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 31 DEL 2002 "DISCIPLINA GENERALE DELL'EDILIZIA" n. 6515 del 21/03/2003\)](#)

Art. 39

Adeguamento del regolamento edilizio comunale

1. Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione alle disposizioni della L.R. n. 20 del 2000, (1) i Comuni possono apportare modifiche al regolamento edilizio, al fine di adeguarlo alla legislazione nazionale e regionale vigente.

2. Le modifiche di cui al comma 1 sono approvate dal Comune secondo le modalità previste per i regolamenti comunali.

(1) Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio).



Art. 40

Disposizioni transitorie sullo sportello unico per l'edilizia e sulla commissione per la qualità ambientale architettonica e il paesaggio

1. I Comuni istituiscono e rendono operativo lo sportello unico per l'edilizia entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.
2. Fino alla data di operatività dello sportello unico per l'edilizia la responsabilità dei procedimenti previsti dalla presente legge compete al dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale.
3. Fino all'approvazione del RUE ovvero fino all'adeguamento del regolamento edilizio comunale ai sensi dell'art. 39, e comunque per un periodo massimo di dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, le funzioni di cui all'art. 3, comma 1, sono attribuite alle attuali Commissioni edilizie.

Testi correlati:

- > [Parere prot. n. 11244 del 27/05/2005 - Regime di prorogatio della commissione edilizia \(10.38 KB\)](#)
- > [Parere prot. n. 24125 del 21/11/2003 - Istituzione delle commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio \(13.84 KB\)](#)
- > [Estratto circolare: PUNTO 1 \(CIRCOLARE SULL'APPLICAZIONE DI ALCUNE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 31 DEL 2002 "DISCIPLINA GENERALE DELL'EDILIZIA" n. 6515 del 21/03/2003\)](#)

Art. 41

Modifiche alla L.R. 4 maggio 1982, n. 19 (1)

1. La lettera h) del primo comma dell'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982, n. 19 è sostituita dalle seguenti:

"h) l'esame integrato sotto il profilo igienico-sanitario e ambientale dei piani operativi comunali, dei piani urbanistici attuativi e dei regolamenti urbanistici ed edilizi nonché, in via transitoria, dei piani regolatori generali, degli strumenti urbanistici attuativi e dei regolamenti edilizi. Il relativo parere è richiesto e rilasciato prima della delibera di approvazione degli strumenti urbanistici. A tale scopo le strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA esprimono un parere integrato entro il termine di trenta giorni. Il termine è sospeso, per una sola volta, in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa. Trascorso tale termine il responsabile del procedimento convoca, nei dieci giorni successivi, una conferenza di servizi; h bis) (2) l'esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati

da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione della popolazione e del territorio. L'esame è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni;

h ter) la vigilanza sulle condizioni igieniche degli edifici e dell'abitato

(1) Art. 19 (Funzioni in materia di igiene e sanità pubblica svolte dall'Unità Sanitaria Locale, tramite il Servizio di igiene pubblica) della Legge regionale 4 maggio 1982, n. 19 (Norme per l'esercizio delle funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, veterinaria e farmaceutica).

(2) Questa lettera è richiamata dall'art. 33, comma 5, della presente Legge regionale.

Art. 42

Modifiche alla L.R. 21 aprile 1999, n. 3

OMISSIS

Art. 43

Modifiche alla L.R. 24 marzo 2000, n. 20

OMISSIS

Art. 44

Modifiche alla L.R. 9 maggio 2001, n. 15

OMISSIS

Art. 45

Modifiche alla L.R. 15 luglio 2002, n. 16

OMISSIS

Art. 46

Disposizioni transitorie in materia di vincoli paesaggistici

1. Ai fini di una prima attuazione dei principi della Costituzione, allo scopo di assicurare la tutela e la valorizzazione del paesaggio secondo criteri di leale collaborazione, secondo quanto disposto dall'art. 9 Cost. 1, la Regione, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, promuove, previo parere della competente Commissione consiliare, la conclusione di un accordo con il Ministero per i beni e le attività culturali e le associazioni delle autonomie locali, finalizzato alla puntuale definizione dei criteri e delle modalità per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche nonché per l'apposizione e la modifica dei vincoli paesaggistici.

2. L'accordo di cui al comma 1 prevede altresì le modalità di cooperazione nell'esercizio delle funzioni di vigilanza sulla gestione dei vincoli da parte del Ministero per i beni culturali e della Regione e stabilisce specifiche forme di iniziativa e di raccordo tra i medesimi enti ai fini

dell'esercizio del potere di annullamento per vizi di legittimità delle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate.

3. La Regione promuove attività formative nei confronti dei tecnici e professionisti preposti alle valutazioni e al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, in conformità all'accordo di cui al comma 1.

4. In attesa dell'approvazione del piano strutturale comunale ai sensi della L.R. n. 20 del 2000 2, i Comuni, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, individuano nello strumento urbanistico vigente le aree soggette a vincolo paesaggistico, attraverso apposita variante approvata ai sensi del previgente art. 15 della L.R. n. 47 del 1978

3. Trascorso tale termine all'individuazione provvede la Provincia in via sostitutiva.

5. Nell'ambito della variante di cui al comma 4 i Comuni perimetrano gli ambiti del territorio nei quali il vincolo paesaggistico non trova applicazione, ai sensi dell'art. 146, comma 2, del D.Lgs. n. 490 del 1999.5 6

6. Ai fini dell'espressione delle osservazioni sulla variante di cui al comma 4 la Provincia acquisisce il parere della Commissione per le bellezze naturali di cui all'art. 8 della L.R. n. 26 del 1978. 45

1 Art. 9 della Costituzione: La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica. Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione;

2 Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio);

3 Art. 15 (Varianti al piano regolatore generale) della Legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 (Tutela ed uso del territorio);

4 La Legge regionale 1 agosto 1978, n. 26 è stata abrogata dall'art. 4 della L.R. 30 novembre 2009, n.23;

5 I commi 5 e 6 sono stati modificati dall'art. 31 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37.

6 Il D.lgs. 29 ottobre 1999, n.490, è stato abrogato e sostituito dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137), pubblicato nella G.U. 24 febbraio 2004, n. 45.

Art. 47

Monitoraggio

1. La Regione opera il monitoraggio dell'attuazione della presente legge nonché l'analisi e la valutazione degli effetti che la stessa comporta sul territorio e sulla qualità dell'attività edilizia.

2. I Comuni sono tenuti a fornire alla Regione gli elementi conoscitivi necessari per svolgere l'attività prevista dal comma 1. A tale scopo la Giunta regionale definisce, previa intesa con gli enti locali, nell'ambito della Conferenza Regione- Autonomie locali ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 3 del 1999 1, i dati e le informazioni che debbono essere raccolti e resi disponibili da parte degli enti locali nonché i tempi e le modalità di trasmissione degli stessi.

3. A partire dal primo anno successivo a quello di entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale presenta al Consiglio una relazione sugli esiti dell'attività di cui al comma 1. La Commissione consiliare competente può in ogni tempo chiedere informazioni alla Giunta regionale circa l'attuazione della presente legge.

1 art. 31 (Intese) della Legge regionale 21 aprile 1999, n. 3 (Riforma del sistema regionale e locale).



Art. 48

Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione di quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della presente legge la Regione fa fronte con l'istituzione di apposite unità previsionali di base o nell'ambito di quelle già esistenti e relativi capitoli del bilancio regionale, che verranno dotati della necessaria disponibilità ai sensi di quanto disposto dall'art. 37 della L.R. 15 novembre 2001, n. 40 1.

1 Art. 37 (Leggi che autorizzano spese continuative o ricorrenti) della Legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 (Ordinamento contabile della Regione Emilia-Romagna, abrogazione delle L.R. 6 luglio 1977, n. 31 e 27 marzo 1972, n. 4).

Art. 49

Abrogazioni

1. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 38, dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni:

a) lettera c), comma 2, dell'art. 46 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 (1) recante "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";

b) L.R. 26 aprile 1990, n. 33 recante "Norme in materia di regolamenti edilizi comunali";

c) L.R. 8 novembre 1988, n. 46 recante "Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche", ad eccezione dell'articolo 3 e del comma 1 dell'articolo 6 (2); d) artt. 27, 28, 29, 30, 31 e 54 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 recante "Tutela ed uso del territorio".

(1) Art. 46 (Conferimento di funzioni in materia urbanistica e di opere abusive) della Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio);

(2) La lettera c) è stata integrata dall'art. 31 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37.

Art. 50

Disapplicazione di norme statali

1. A seguito dell'entrata in vigore della presente legge cessa di avere diretta applicazione nella Regione la disciplina prevista dalle seguenti disposizioni legislative e regolamentari statali:

a) i Titoli I, II, III e l'art. 39 della Parte I e gli artt. 89 e 94, commi 1 e 2, della Parte II del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (1);

b) l'art. 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10 della Legge 21 dicembre 2001, n. 443 (2).

2. Fino alla data di entrata in vigore del DPR n. 380 del 2001 1 ogni riferimento a disposizioni del medesimo decreto, contenuto nella presente legge, deve intendersi riferito alle corrispondenti disposizioni riportate nella tabella allegata allo stesso, recante "Tabella di corrispondenza dei riferimenti normativi del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia".

(1) Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle



disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

(2) Legge 21 dicembre 2001, n. 443 (Delega al Governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive).

Testi correlati:

- [Parere prot. n. 3825 del 23/02/2004 - Disapplicazione di norme statali \(22.04 KB\)](#)

Allegato

Definizione degli interventi edilizi (1)

Definizione di intervento di manutenzione ordinaria

Ai fini della presente legge si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

Testi correlati:

[Parere prot. n. 86820 del 5 aprile 2013 - Fabbricato ad uso abitativo - Intervento di manutenzione al coperto - Parere in ordine alla corretta qualificazione giuridica di tale tipologia di intervento. \(45.9 KB\)](#)

c) "restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;



- scale;

- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

d) "interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

e) "ripristino tipologico", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede:

e.1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

e.2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;

e.3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

Testi correlati:

▪ [Tar Bologna n. 1096 del 20/08/2003 - Sentenza sul ripristino tipologico \(35.63 KB\)](#)

f) "**interventi di ristrutturazione edilizia**", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

Testi correlati:

> [Parere prot. n. 119022 del 11/05/2012 - Onerosità dell'intervento di demolizione e fedele ricostruzione \(69.49 KB\)](#)



- > [Tar Parma n.66 del 30/01/2012 - L'abusiva demolizione del fabbricato comporta la decadenza del titolo edilizio che ne prevedeva il mantenimento e recupero \(nel caso di specie la ristrutturazione con ampliamento\).](#) (📎 49.25 KB)
- > [Parere prot. n. 3792 del 18/02/2005 - Definizione di ristrutturazione edilizia.](#) (📎 81.48 KB)
- > [Tar Bologna n. 2008 del 13/10/2003 - Sentenza sulla ristrutturazione edilizia.](#) (📎 28.03 KB)

g) "**interventi di nuova costruzione**", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);

g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

g.6) gli interventi pertinenziali (2) che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

(2) Vedi art. 8, comma 1, lettera l) della stessa Legge regionale.

Testi correlati:

- > [Parere prot. n. 307880 del 20/12/2011 - Parere sulla disciplina edilizia e urbanistica dei dehors](#)

h) "**interventi di ristrutturazione urbanistica**", gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

i) "**demolizione**", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura



dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne;

l) "**recupero e risanamento delle aree libere**", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi;

m) "**significativi movimenti di terra**", i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.

(1) L'Allegato costituisce parte integrante della Legge regionale, ai sensi del relativo articolo 6, comma 1.

Questa pagina ti è stata utile?

