

APPUNTO PER IL SIG. PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SUPERIORE LL.PP.

Proposta di legge - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI

Facendo seguito alla nota con la quale, nel dicembre 2020, è stato trasmesso alla SV il testo della proposta di legge di cui trattasi, redatto dal Tavolo tecnico allo scopo nominato, si allega un testo aggiornato della medesima proposta di legge.

Si precisa che il testo attuale non reca modifiche sostanziali alla versione licenziata dal Tavolo tecnico, ma provvede esclusivamente ad introdurre alcune modifiche di legge intervenute nel frattempo, nonché alcune proposte di modifica, da valutare.

Per una più agile lettura si segnala che:

- le modifiche inerenti le leggi intervenute sono evidenziate in colore blu;
- le proposte di modifica da valutare sono evidenziate in colore giallo.

Il presente testo aggiornato è stato messo a punto con il contributo di un gruppo di lavoro tecnico attivato dalla Rete Professioni Tecniche.

Si resta evidentemente a disposizione per ogni ulteriore contributo o chiarimento.

Il Coordinatore del Tavolo tecnico
Ing. Antonio LUCCHESI

Proposta di legge - *DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI*

INDICE

TITOLO I - CONTENUTI E DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Ambito di applicazione
- Art. 2 - Competenze delle Regioni e degli enti locali
- Art. 3 - Opere e interventi delle pubbliche amministrazioni
- Art. 4 - Attività edilizia dei privati su aree demaniali
- Art. 5 - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica
- Art. 6 - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

TITOLO II - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

CAPO I - Disposizioni di carattere generale

- Art. 7 - Limiti di distanza tra i fabbricati
- Art. 8 - Contenuti dei regolamenti edilizi comunali
- Art. 9 - Sportello Unico

CAPO II - Categorie di intervento urbanistico-edilizio e regimi amministrativi

- Art. 10 - Classificazione del patrimonio edilizio esistente negli strumenti urbanistici
- Art. 11 - Definizione degli interventi urbanistico-edilizi
- Art. 12 - Attività edilizia libera
- Art. 13 - Opere e manufatti privi di rilevanza edilizia
- Art. 14 - Interventi subordinati a permesso di costruire
- Art. 15 - Caratteristiche del permesso di costruire e presupposti per il rilascio
- Art. 16 - Competenza al rilascio del permesso di costruire, efficacia temporale e decadenza del permesso
- Art. 17 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 18 - Permesso di costruire convenzionato
- Art. 19 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici
- Art. 20 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività e relative varianti in corso d'opera
- Art. 21 - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività
- Art. 22 - Varianti in corso d'opera
- Art. 23 - Mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti
- Art. 24 - Mutamenti della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie
- Art. 25 - Usi temporanei

CAPO III – Onerosità degli interventi edilizi

- Art. 26 - Onerosità degli interventi edilizi e dei mutamenti della destinazione d'uso. Criteri generali
- Art. 27 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
- Art. 28 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza
- Art. 29 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione
- Art. 30 - Agevolazioni per gli interventi di rigenerazione urbana e per gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente
- Art. 31 - Convenzione-tipo

CAPO IV - Agibilità degli edifici

- Art. 32 - Certificazione di agibilità
- Art. 33 - Inagibilità

CAPO V - Vigilanza sulle costruzioni

- Art. 34 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia
- Art. 35 - Vigilanza su beni sottoposti a tutela dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio*
- Art. 36 - Vigilanza su opere e lavori di amministrazioni statali

CAPO VI - Accertamento di conformità

- Art. 37 - Accertamento di conformità per violazioni formali della disciplina urbanistica ed edilizia
- Art. 38 - Accertamento di conformità per violazioni conformi alla sopravvenuta disciplina urbanistica ed edilizia
- Art. 39 - Interventi edilizi eseguiti ed ultimati prima dell'entrata in vigore della legge 765/1967

CAPO VII - Provvedimenti sanzionatori

- Art. 40 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività
- Art. 41 - Parziale o totale difformità dal titolo abilitativo
- Art. 42 - Tolleranze di costruzione e tutela dell'affidamento
- Art. 43 - Lottizzazione abusiva
- Art. 44 - Interventi di trasformazione del territorio e interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia
- Art. 45 - Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia
- Art. 46 - Interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, e opere minori soggette a titolo abilitativo, eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia
- Art. 47 - Interventi di attività edilizia libera eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia
- Art. 48 - Criteri per il calcolo delle sanzioni pecuniarie connesse al valore di edifici, manufatti edilizi, o di loro parti, eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia
- Art. 49 - Modalità di applicazione delle sanzioni pecuniarie
- Art. 50 - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di Enti pubblici
- Art. 51 - Interventi eseguiti in base a titoli edilizi annullati o oggetto di provvedimenti adottati in autotutela
- Art. 52 - Sanzioni per interventi su beni sottoposti a tutela dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio*
- Art. 53 - Ingiunzione alla rimessione in pristino e demolizione di opere abusive
- Art. 54 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione
- Art. 55 - Utilizzo di unità immobiliari sprovviste di certificazione di agibilità
- Art. 56 - Riscossione
- Art. 57 - Sanzioni penali
- Art. 58 - Norme relative all'azione penale
- Art. 59 - Trasferimento di diritti reali relativi a terreni. Certificato di destinazione urbanistica
- Art. 60 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985
- Art. 61 - Sanzioni a carico dei notai
- Art. 62 - Aziende erogatrici di servizi pubblici

CAPO VIII - Disposizioni fiscali

- Art. 63 - Disposizioni fiscali
- Art. 64 - Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria
- Art. 65 - Finanziamenti pubblici e sanatoria

TITOLO III – RESISTENZA E STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

CAPO I - Disposizioni generali

- Art. 66 - Norme tecniche per le costruzioni
- Art. 67 - Zonazione sismica del territorio
- Art. 68 - Classe di rischio delle costruzioni
- Art. 69 - Costruzioni in corso
- Art. 70 - Costruzioni esistenti
- Art. 71 - Materiali
- Art. 72 - Fabbricanti di materiali da costruzione
- Art. 73 - Laboratori preposti alla esecuzione e certificazione delle prove sui terreni e sui materiali da costruzione
- Art. 74 - Utilizzo di software commerciali per applicazioni strutturali e geotecniche

CAPO II - Attori del processo

- Art. 75 - Committente
- Art. 76 - Progettista delle strutture
- Art. 77 - Direttore dei lavori delle strutture
- Art. 78 - Processo costruttivo
- Art. 79 - Collaudatore statico
- Art. 80 - Profili di responsabilità degli attori del processo

CAPO III – Adempimenti tecnico-amministrativi e competenze

- Art. 81 - Categorie di interventi
- Art. 82 - Deposito del progetto opere e lavori strutturali allo Sportello Unico
- Art. 83 - Varianti in corso d'opera di rilevanza strutturale
- Art. 84 - Condotta dei lavori – Documenti in cantiere
- Art. 85 - Relazione a strutture ultimate - Dichiarazione di regolare esecuzione
- Art. 86 - Certificato di collaudo statico
- Art. 87 - Attività di monitoraggio e controllo
- Art. 88 - Relazione sulle opere complementari
- Art. 89 - Accertamento di conformità e certificato di idoneità o di rispondenza strutturale

CAPO IV – Disposizioni particolari

- Art. 90 - Deroche all'osservanza delle Norme tecniche
- Art. 91 - Aggiornamento della pericolosità sismica: adempimenti per le costruzioni in corso di realizzazione
- Art. 92 - Adempimenti tecnico-amministrativi relativi ad opere o lavori di interesse statale
- Art. 93 - Costruzioni ed interventi di speciale valore storico-artistico
- Art. 94 - Opere provvisorie ed interventi urgenti di ripristino strutturale

CAPO V – Controlli amministrativi e sanzioni

- Art. 95 - Vigilanza e controlli per l'osservanza delle disposizioni in materia di resistenza e stabilità delle costruzioni
- Art. 96 - Sospensione dei lavori e provvedimenti repressivi
- Art. 97 - Utilizzo di una costruzione in assenza di collaudo statico o di dichiarazione di regolare esecuzione
- Art. 98 - Sanzioni per violazioni del committente
- Art. 99 - Sanzioni per violazioni del progettista delle strutture
- Art. 100 - Sanzioni per violazioni del direttore dei lavori
- Art. 101 - Sanzioni per violazioni del costruttore
- Art. 102 - Sanzioni per violazioni del collaudatore statico
- Art. 103 - Sanzioni per violazioni dei fabbricanti materiali da costruzione
- Art. 104 - Procedimento penale. Effetti della condanna
- Art. 105 - Esecuzione d'ufficio
- Art. 106 - Modalità per l'esecuzione d'ufficio
- Art. 107 - Costruzioni eseguite con il sussidio dello Stato
- Art. 108 - Esenzione per le opere eseguite dal Genio militare

CAPO VI – Anagrafe delle costruzioni

- Art. 109 - Anagrafe delle costruzioni
- Art. 110 - Fascicolo digitale delle costruzioni
- Art. 111 - Contenuti del fascicolo digitale delle costruzioni
- Art. 112 - Contenuti relativi all'affidabilità statica della costruzione
- [Art. 112-bis - Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici](#)

TITOLO IV – SOSTENIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

CAPO I - Principi e disposizioni generali

- Art. 113 - Finalità ed ambito di applicazione
- Art. 114 - Definizioni
- Art. 115 - Competenze e funzioni delle Regioni

CAPO II - Norme per la sostenibilità ambientale delle costruzioni

- Art. 116 - Sostenibilità dei materiali utilizzati per le costruzioni
- Art. 117 - Efficientamento energetico delle costruzioni ed emissioni di gas serra
- Art. 118 - Uso efficiente delle risorse idriche
- Art. 119 - Comfort acustico
- Art. 120 - Inquinamento elettromagnetico
- Art. 121 - Esposizione alle radiazioni ionizzanti

CAPO III - Gestione dei rifiuti derivanti dall'attività di costruzione e demolizione

- Art. 122 - Cantiere edile e materiali di pregio
- Art. 123 - Piano di gestione dei rifiuti prodotti in fase di cantiere, in fase di esercizio ed a fine vita della costruzione
- Art. 124 - Demolizione selettiva

CAPO IV - Valutazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni

Art. 125 - Valutazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni

Art. 126 - Relazione di sostenibilità ambientale delle costruzioni

Art. 127 - Contenuti della Relazione di sostenibilità ambientale delle costruzioni

Art. 128 - Dichiarazione di sostenibilità ambientale delle costruzioni

CAPO V - Certificazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni

Art. 129 - Contenuti della certificazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni

Art. 130 - Agevolazioni e incentivi

Art. 131 - Certificazione volontaria della sostenibilità ambientale delle costruzioni

CAPO VI - Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

Art. 132 - Procedure per la progettazione e realizzazione di edifici energeticamente efficienti

Art. 133 - Vigilanza e provvedimenti

Art. 134 - Progettazione e realizzazione degli impianti

TITOLO V – ELIMINAZIONE O SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NELLE COSTRUZIONI

Art. 135 - Progettazione di nuovi edifici privati e ristrutturazione edilizia di interi edifici

Art. 136 - Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 137 - Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

Art. 138 - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

TITOLO VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 139 - Adeguamento degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali alle categorie di intervento edilizio di cui all'articolo 11

Art. 140 - Disposizioni transitorie per i procedimenti edilizi

TITOLO VII – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 141 - Abrogazioni

Art. 142 - Entrata in vigore

TITOLO I - CONTENUTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ambito di applicazione

1. La presente legge contiene i principi fondamentali e le disposizioni generali relative a:
 - a) la disciplina dell'attività edilizia;
 - b) la resistenza, la stabilità e l'affidabilità delle costruzioni;
 - c) la sostenibilità ambientale delle costruzioni;
 - d) l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità delle costruzioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche.
2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio* (nel seguito *Codice dei beni culturali e del paesaggio*).
3. Sono fatte salve le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi, limitatamente a quanto non diversamente disposto dal Titolo II della presente legge.
4. Sono altresì fatte salve, limitatamente a quanto non diversamente disposto dai Titoli II, III, IV e V della presente legge:
 - a) la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
 - b) le disposizioni che regolano la resistenza, la stabilità, l'affidabilità e la sostenibilità ambientale delle costruzioni;
 - c) le vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 2

Competenze delle Regioni e degli enti locali

1. Fermo restando quanto specificato all'articolo 1, i contenuti di cui ai Titoli I e II della presente legge afferenti alla materia del governo del territorio costituiscono principi fondamentali della legislazione statale, fatta eccezione per le competenze espressamente attribuite dal Titolo II alla potestà legislativa concorrente delle Regioni. Le disposizioni di dettaglio contenute nel Titolo II, afferenti alle competenze espressamente attribuite alle Regioni a statuto ordinario, operano direttamente fino ad adeguamento della legislazione regionale.
2. Le Regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione.
3. Le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, riguardo ai limiti di densità edilizia ed altezza dei fabbricati, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali. Tali disposizioni sono finalizzate a orientare gli strumenti urbanistici comunali nella definizione delle previsioni riferite ad ambiti urbani consolidati del proprio territorio ed a favorire, in quanto considerati di pubblico interesse, processi di qualificazione, riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente, anche mediante titolo edilizio diretto o convenzionato. Sono comunque fatte salve, se più favorevoli, le disposizioni regionali già introdotte prima dell'entrata in vigore della presente legge.
4. I Comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, stabiliscono le norme regolamentari che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'Ente per l'esercizio delle funzioni previste dalla presente legge.
5. In nessun caso le norme della presente legge possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati o comunque conferiti alle Regioni e agli Enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore.

Nota - Il comma 1 assume particolare rilevanza in quanto vi si afferma la natura di "principi fondamentali" dei contenuti del nuovo Testo Unico afferenti alla materia costituzionale del governo del territorio, con la sola eccezione delle competenze espressamente attribuite dallo stesso T.U. alla legislazione regionale (norme di

dettaglio). Ciò consente di mantenere una forte omogeneità a livello nazionale dei fondamenti della disciplina (favorendo l'informatizzazione, l'unificazione della modulistica e combattendo il radicamento localistico delle professioni tecniche e delle imprese operanti nel campo delle costruzioni) riducendo drasticamente il contenzioso in Corte Costituzionale generato dall'incerta natura di molti contenuti del vigente T.U.

Art. 3

Opere e interventi delle pubbliche amministrazioni

1. I regimi amministrativi di cui al Titolo II della presente legge non si applicano per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche, allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato o del Comune capofila in caso di pianificazione congiunta, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale;
- c) opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- d) opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale deliberate dagli organismi competenti, nel rispetto delle vigenti norme che regolano i livelli di progettazione per gli appalti e i regolamenti in materia edilizia e urbanistica.

Art. 4

Attività edilizia dei privati su aree demaniali

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme della presente legge.

Art. 5

Attività edilizia in assenza di pianificazione edilizia

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 11, comma 3;
- b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova costruzione e le addizioni volumetriche, come definiti dall'articolo 11, nel limite della densità massima fondiaria fissata dalle vigenti norme per le zone agricole; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 11, comma 3, lettera a), che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Salvo diversa disposizione delle leggi regionali, detti interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche ove riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino le categorie funzionali preesistenti fino al 25 per cento della superficie utile, purché l'avente titolo si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune.

Art. 6

Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della formazione dei titoli abilitativi previsti dalla presente legge, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

2. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico

o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

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

Nota – Sono recepite al comma 2 le disposizioni introdotte dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazione'

TITOLO II - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' EDILIZIE

CAPO I - Disposizioni di carattere generale

Art. 7

Limiti di distanza tra i fabbricati

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile, con riferimento al diritto di proprietà, alle relative norme del Codice Civile e alle disposizioni integrative, i limiti di distanza tra i fabbricati sono stabiliti come segue:

- a) per le nuove costruzioni, la distanza minima tra la parete finestrata del nuovo edificio e le pareti di edifici antistanti, ancorché queste ultime non finestrate, è fissata in 10 metri, fatto salvo quanto specificato al comma 2;
- b) per gli interventi sugli edifici esistenti, ivi compresi quelli consistenti in opere di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, è ammessa la conservazione della distanza preesistente, fatto salvo quanto specificato al comma 3.

2. Alle nuove costruzioni si applicano le seguenti disposizioni:

- a) sono ammesse distanze inferiori a quelle previste al comma 1, lettera a), in attuazione di piani attuativi o atti equivalenti comunque denominati, comprendenti previsioni planivolumetriche, anche con riferimento alle pareti finestrate di edifici posti all'esterno del perimetro dello strumento attuativo, qualora ciò sia espressamente previsto dal medesimo strumento attuativo;
- b) sono altresì ammesse distanze inferiori a quelle previste al comma 1, lettera a), anche per interventi di nuova costruzione da attuarsi mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, ove realizzati in attuazione di specifiche normative regionali atte a favorire processi di rigenerazione o di riqualificazione di tessuti edificati, ovvero in specifici ambiti urbani individuati dai Comuni;
- c) nei casi diversi da quelli di cui alle lettere a) e b), al di fuori delle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o solo parzialmente edificate comunque denominate dalla normativa regionale e locale, deve essere osservata una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto tra quello di progetto e quello esistente sul lotto finitimo, qualora gli edifici in questione si fronteggino per uno sviluppo superiore a metri 12.

3. Per gli interventi su edifici esistenti, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, del fabbricato preesistente, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, è consentito:

- a) negli interventi urbanistico-edilizi comunque denominati comportanti la modifica della sagoma, l'eventuale incremento della distanza preesistente, ancorché inferiore a quella minima prevista al comma 1, lettera a);
- b) la realizzazione degli incentivi volumetrici o di superficie eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici, o da specifiche normative statali e regionali, per finalità di riqualificazione, riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente, che possono essere realizzati con ampliamenti fuori sagoma o in sopraelevazione, anche con il superamento dell'altezza massima dell'edificio preesistente e dei limiti di densità edilizia, purché sia garantito il rispetto delle distanze preesistenti o la collocazione delle parti aggiunte ad una distanza maggiore di quella preesistente, ancorché inferiore a quella minima prevista al comma 1, lettera a).

4. Per parete finestrata si intende qualsiasi fronte dell'edificio provvisto di una o più vedute, come definite dall'articolo 900 del Codice Civile, o altri elementi della costruzione che consentono l'affaccio verso l'esterno, quali logge, balconi, terrazze, portici o porticati, ancorché privi di infissi. Non sono da considerarsi pareti finestrate:

- a) i fronti nei quali sono presenti solo aperture costituenti luci ai sensi degli articoli 900 e 901 del Codice Civile,

oppure aperture con sola funzione di accesso, purché tamponate con infissi non trasparenti alla luce;

- b) le coperture degli edifici, comunque configurate, ancorché provviste di aperture o di affacci esterni, ovvero di punti di accesso quali abbaini, finestre a tetto e simili;
- c) le pareti che delimitano volumi tecnici, ancorché provviste di aperture esterne per l'ispezione o per altre esigenze tecnico-funzionali.

5. La distanza minima ammissibile tra fabbricati è calcolata:

- a) nei confronti di pareti di edifici antistanti presenti su lotti finitimi, ortogonalmente alle pareti finestrate di riferimento presenti su ciascun lotto;
- b) nei confronti di altri edifici, non antistanti, presenti su lotti finitimi, nella misura minima stabilita dal Codice Civile, salvo maggiorazioni disposte dagli strumenti urbanistici comunali. Detta distanza è calcolata come segmento minimo intercorrente tra i profili perimetrali esterni degli edifici stessi, secondo la definizione di cui al comma 6.

6. Il profilo perimetrale esterno della parete finestrata assunto a riferimento per il calcolo della distanza minima ammissibile comprende balconi, ballatoi e aggetti praticabili di qualsiasi natura. Non rilevano in ogni caso, ai fini della distanza minima, oltre ai volumi tecnici:

- a) i maggiori spessori delle pareti perimetrali, derivanti dall'apposizione di elementi quali strati isolanti termici, pareti ventilate e simili, e comunque tutti i maggiori spessori, volumi e superfici finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici ai sensi delle disposizioni statali e regionali emanate in attuazione delle direttive Comunitarie in materia di efficienza energetica, secondo quanto disposto dall'articolo 130, comma 5;
- b) i maggiori spessori delle pareti perimetrali e gli elementi edilizi in genere posti all'esterno della sagoma degli edifici per finalità di consolidamento strutturale;
- c) le corniciature, elementi ornamentali e sporti di qualsiasi natura, purché con aggetto non superiore a metri 1,50 dal profilo perimetrale esterno dell'edificio;
- d) le canalizzazioni esterne per impianti poste sulle facciate degli edifici, ivi comprese eventuali installazioni finalizzate all'infrastrutturazione digitale degli edifici.

7. Ai fini del calcolo delle distanze minime di cui al presente articolo non rilevano altresì:

- a) i volumi tecnici, manufatti pertinenziali o adibiti ad usi accessori, legittimamente presenti, o previsti dal progetto, sul lotto di intervento, o presenti su quelli finitimi, purché con altezza non superiore a metri tre misurata nel punto più alto;
- b) i manufatti facilmente amovibili legittimamente realizzati o da realizzare su aree pubbliche o di uso pubblico, quali chioschi, edicole, pensiline per il trasporto pubblico, elementi di arredo urbano coperti;
- c) gli edifici e i manufatti edilizi di qualsiasi natura, o le parti dei medesimi, realizzati in assenza o in totale difformità dal titolo abilitativo, anche nelle more della definizione di qualsivoglia istanza di sanatoria o regolarizzazione; tali consistenze non inficiano in alcun modo la legittima progettazione ed esecuzione dell'intervento sul fondo finitimo;
- d) i manufatti esterni necessari per il superamento delle barriere architettoniche, quali ascensori esterni e rampe.

8. Non rientrano nel computo delle distanze minime le tolleranze di costruzione, nei limiti stabiliti dall'articolo 42 e dalle correlate norme regionali.

Nota – Il presente articolo - che tiene conto anche delle modifiche introdotte dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazione', volte a favorire processi di rigenerazione urbana - è finalizzato all'integrale superamento dell'art. 9 del DM 1444/68, puntando a risolvere molte delle principali, perduranti, problematiche interpretative in materia di distanze tra edifici (definizione di 'parete finestrata', criteri di calcolo della distanza, rilevanza di specifiche componenti dell'edificio, rilevanza o meno di manufatti presenti su lotti finitimi, disposizioni atte a regolare il c.d. 'principio di prevenzione').

Riguardo alla necessità di provvedere alla contestuale abrogazione dell'art. 9 del DM 1444/68 (cfr. art 139) e alla rettifica di alcune definizioni contenute nell'Intesa del 20 ottobre 2016 concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo (RET) l'Ufficio Legislativo MIT potrà valutare quale sia la migliore soluzione in termini di tecnica legislativa.

Art. 8

Contenuti dei regolamenti edilizi comunali

1. Il regolamento edilizio comunale, elaborato nel rispetto dello schema di regolamento edilizio-tipo (RET) oggetto dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni, sottoscritta in data 20 ottobre 2016 ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131:

- a) contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di risparmio energetico, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, limitatamente a quanto non già direttamente disciplinato da norme statali o regionali;
- b) indica gli interventi da sottoporre al preventivo parere consultivo della Commissione Edilizia, ove istituita.

2. Al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, il regolamento edilizio comunale si limita a richiamare, con apposita formula di rinvio, le discipline sovraordinate afferenti agli interventi ed opere oggetto delle disposizioni in esso contenute.

3. In nessun caso le disposizioni contenute nel regolamento edilizio comunale devono determinare aggravii dei procedimenti di rilascio e controllo dei titoli edilizi.

Art. 9
Sportello Unico

1. I Comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata di funzioni e servizi, ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, a dotarsi di uno Sportello Unico (SU), che costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le istanze amministrative riguardanti l'intervento edilizio, ancorché riferito ad attività relative alla produzione di beni e servizi.

2. Lo Sportello Unico garantisce le relazioni tra il privato, l'amministrazione comunale nelle sue varie articolazioni e competenze, compresa quella definita dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio, interagendo con i portali web delle medesime secondo i criteri di interoperabilità telematica di cui al comma 5.

3. Le comunicazioni al privato interessato sono trasmesse esclusivamente tramite lo Sportello Unico; gli altri uffici comunali non possono trasmettere direttamente al richiedente eventuali nulla osta, pareri o atti comunque denominati relativi all'intervento in esame. Le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, interessate al procedimento sono tenute a dare immediata comunicazione allo Sportello Unico delle denunce, domande, segnalazioni ed atti ad esse eventualmente presentati, nonché degli atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti comunque denominati da esse adottati, ancorché a contenuto negativo.

4. Le istanze, segnalazioni e comunicazioni relative agli interventi edilizi di cui alla presente legge sono presentate allo Sportello Unico unicamente utilizzando la modulistica unificata predisposta in conformità agli accordi tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali, sanciti in attuazione dell'articolo 24, comma 3, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90 (*Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari*), convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014 n. 114. Lo Sportello Unico rilascia ricevuta dell'avvenuta presentazione di istanze, segnalazioni o comunicazioni ricevute, ai sensi dell'art. 18-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241.

5. Lo Sportello Unico accetta le istanze, le dichiarazioni, le segnalazioni, le certificazioni, le comunicazioni, nonché i relativi elaborati tecnici o allegati, presentati dal privato interessato con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione ai competenti uffici comunali e alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006 n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modifiche.

CAPO II – Categorie di intervento urbanistico-edilizio e regimi amministrativi

Art. 10
Classificazione del patrimonio edilizio esistente negli strumenti urbanistici

1. Le leggi regionali, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definiscono i criteri secondo i quali gli strumenti urbanistici comunali, indipendentemente dalla ripartizione del territorio comunale in zone territoriali omogenee, individuano:

- a) il patrimonio edilizio esistente di particolare interesse storico-architettonico, comprendente anche immobili non assoggettati a provvedimenti di tutela ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, nonché edifici di recente realizzazione di elevata qualità architettonica, definendo per esso una disciplina urbanistico-

edilizia ispirata a criteri di tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi edilizi e volta a garantire modalità di utilizzo o riuso compatibile degli organismi medesimi;

- b) il patrimonio edilizio esistente di interesse storico-testimoniale, non suscettibile di interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, definendo per esso una disciplina urbanistico-edilizia ispirata a criteri di salvaguardia dei caratteri morfo-tipologici significativi, di adeguamento funzionale e di riqualificazione, anche differenziata in ragione di diverse tipologie e casistiche eventualmente individuate;
- c) il patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico, architettonico o testimoniale, suscettibile di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, anche nel quadro di processi di rigenerazione urbana volti a promuovere la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee, o la riorganizzazione funzionale di tessuti edilizi disorganici o incompiuti, ovvero ricadenti in ambiti caratterizzati da rischio idrogeologico;

2. L'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, ove necessario, è effettuato entro i termini stabiliti dalla legge regionale ai sensi del comma 1.

Nota - L'articolo punta a qualificare la strumentazione urbanistica comunale - andando oltre il tradizionale zoning - attraverso una macro-suddivisione del patrimonio edilizio in immobili suscettibili di particolare tutela, immobili suscettibili di riuso e adeguamento funzionale (ma non di demolizione) e immobili suscettibili di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica, anche al fine di favorire per questi ultimi processi di rigenerazione urbana. Quanto indicato al comma 2 consentirà a ciascuna regione di valutare la tempistica più idonea per l'adeguamento della strumentazione comunale, alla luce della situazione locale.

Art. 11

Definizione degli interventi urbanistico-edilizi

1. Costituiscono interventi di trasformazione del territorio, sia urbanistico-edilizi che infrastrutturali, quelli che comportano una modificazione permanente di suolo ineditato:

- a) gli interventi di nuova costruzione ossia la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi in genere a carattere permanente, con specifica ed autonoma configurazione, sia fuori terra che interrati, anche ove posti in essere in lotti già parzialmente edificati;
- b) altri manufatti e interventi relativi a urbanizzazioni, infrastrutture, impianti, installazioni e sistemazioni a carattere permanente, quali:
 - b.1) la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 3;
 - b.2) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - b.3) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 12, comma 1, **lettera i)**;
 - b.4) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, ovvero di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
 - b.5) la realizzazione o la modifica di manufatti pertinenziali o accessori che dia luogo a consistenze edilizie con caratteristiche eccedenti le fattispecie di cui al comma 4, lettera a).

2. Costituiscono interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente:

- a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ossia quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico- edilizio, o assetto insediativo consolidato, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, infrastrutturali ed impiantistici, anche comportanti modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e delle opere di urbanizzazione in genere, che diano luogo ad un diverso tessuto urbanistico-edilizio o assetto insediativo;
- b) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione non fedele di edifici esistenti, anche con contestuale incremento di volumetria, e con diversa sagoma, articolazione, destinazione d'uso o collocazione nell'area di intervento. Gli interventi di sostituzione edilizia possono comprendere l'adeguamento funzionale delle opere di urbanizzazione ad essi correlate;
- c) gli interventi di addizione volumetrica, intendendosi per tali gli ampliamenti degli edifici all'esterno della sagoma esistente realizzati in aderenza o sopraelevazione. Tali addizioni costituiscono integrazioni dimensionali dell'edificio preesistente e pertanto non possono dar luogo a nuovi edifici o manufatti con specifica e autonoma configurazione.
- d) gli interventi di ricostruzione, intendendosi per tali il ripristino parziale o totale di fabbricati andati totalmente o parzialmente distrutti, per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali, o demoliti per comprovate esigenze di interesse pubblico, dei quali sia possibile accertare la preesistente consistenza e configurazione.

3. Costituiscono interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, ovvero gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad organismi edilizi ~~in tutto o~~ in parte diversi da quelli preesistenti. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi della costruzione, le modifiche, anche sistematiche, ai prospetti degli edifici, il mutamento, anche urbanisticamente rilevante, della destinazione d'uso, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi, le opere edilizie funzionali all'inserimento di nuovi impianti tecnologici o alla sostituzione di quelli esistenti, nonché le eventuali modeste modifiche di sagoma e ~~aumenti della volumetria complessiva necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, ovvero finalizzati ad adeguamenti igienico sanitari, energetici e funzionali dell'organismo edilizio, anche per abbattimento delle barriere architettoniche, purché non configurabili come addizioni volumetriche ai sensi del comma 2, lettera e).~~ Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime dell'organismo edilizio preesistente, fatte salve le modeste traslazioni di quest'ultima finalizzate al riposizionamento dell'edificio all'esterno di fasce di rispetto o di aree con vincoli di inedificabilità assoluta;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ovvero quelli rivolti a conservare gli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi stessi, ne consentano forme di utilizzazione compatibili, anche mediante mutamento urbanisticamente rilevante delle destinazioni d'uso, purché compatibile con le finalità di tutela dei predetti elementi. Tali interventi possono comprendere il consolidamento, il ripristino e il rinnovo di elementi costitutivi della costruzione, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- c) gli interventi di manutenzione straordinaria, ovvero le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle costruzioni in genere, nonché le opere edilizie correlate all'inserimento di nuovi impianti tecnologici ovvero alla sostituzione o all'integrazione sostanziale di quelli esistenti, sempre che dette opere e modifiche non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche la realizzazione, la modifica e la traslazione delle partizioni interne delle unità immobiliari, nonché le modifiche puntuali, non sistematiche, ai prospetti degli edifici; sono altresì ricompresi gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici;
- d) gli interventi di manutenzione ordinaria, ovvero le opere edilizie di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle costruzioni in genere, di coibentazione o impermeabilizzazione delle coperture, nonché le opere edilizie, diverse da quelle di cui alla lettera c), correlate ad interventi di integrazione, adeguamento o efficientamento degli impianti tecnologici esistenti.

4. Costituiscono opere e interventi minori, non incidenti sulla trasformazione del territorio, comunque subordinati a previo titolo abilitativo:

- a) fatte salve le fattispecie costituenti attività edilizia libera di cui all'articolo 12, la realizzazione o la modifica di manufatti pertinenziali o accessori di modeste dimensioni e di volumi tecnici comunque non comportanti la realizzazione di una volumetria complessiva superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale di riferimento, nonché la demolizione e ricostruzione di manufatti di tale natura, anche con diversa configurazione e collocazione, nell'area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento, fermo restando il mantenimento della natura accessoria di detti manufatti;
- b) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili, anche con soluzioni alternative, previste dall'articolo 7, comma 2, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, per le esigenze di una utenza allargata, ove comportanti aumento delle volumetrie esistenti, realizzazione di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) i mutamenti della destinazione d'uso di immobili o di loro parti eseguiti in assenza di opere edilizie, urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'articolo 23;
- d) le serre temporanee e i manufatti rurali di varia natura funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, realizzati con modalità costruttive reversibili e non comportanti la trasformazione permanente di suolo inedificato, nel rispetto delle disposizioni dettate dalle leggi regionali;
- e) le opere di rinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli;
- f) le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali ad interventi di trasformazione del territorio;
- g) le sistemazioni e occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

5. Gli interventi di trasformazione e di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente di cui ai commi 2, lettere b), c), d), e 3, lettere a), b), c) ancorché diversamente denominati nelle disposizioni di settore, sono suscettibili di beneficiare delle agevolazioni e incentivazioni previste dalla legge.

Nota – il riordino delle tipologie di intervento edilizio contenuto nel presente articolo costituisce il cardine fondamentale di tutto il progetto di riforma della disciplina delle attività edilizie.

Di basilare importanza soprattutto:

- a) la distinzione tra interventi comportanti la modifica (e il consumo) di suolo ineditato (comma 1) e gli interventi che interessano il patrimonio edilizio esistente, e più in generale suolo già edificato o trasformato (commi 2 e 3);*
- b) la netta distinzione degli interventi di sostituzione edilizia (=demolizione/ricostruzione) e di addizione volumetrica dagli interventi di nuova costruzione (comma 1, lettera a);*
- c) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente, la distinzione degli interventi di maggiore rilevanza, comportanti anche opere di integrale demolizione e ricostruzione, o di ampliamento volumetrico (comma 2), da quelli di semplice riuso, conservazione e/o manutenzione, non comportanti la demolizione dell'edificio preesistente (comma 3). Tale distinzione - unitamente alla ripartizione qualitativa del patrimonio edilizio di cui all'art. 10 - è di basilare importanza come riferimento per politiche efficaci e calibrate di rigenerazione urbana e di efficientamento funzionale ed energetico del patrimonio edilizio esistente. Essenziale soprattutto l'individuazione della categoria della sostituzione edilizia come tipologia edilizia a sé stante, distinta da altri interventi sul patrimonio edilizio esistente: questa innovazione risolve le rilevanti problematiche interpretative e applicative derivanti dalle modifiche introdotte negli ultimi anni nella definizione della categoria della ristrutturazione edilizia, alla quale sono attualmente indistintamente ricondotti sia interventi poco più che manutentivi che interventi di forte impatto, comportanti l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche contestuale ad ampliamenti volumetrici.*

Art. 12

Attività edilizia libera

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi comunali e delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, ed in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di superamento delle barriere architettoniche, di quelle relative all'efficienza energetica, delle norme di tutela dal rischio idrogeologico e delle disposizioni contenute nel *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, i seguenti interventi, non incidenti sulla trasformazione del territorio, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 11, comma 3, lettera d);
- b) gli interventi privi di rilevanza strutturale volti all'eliminazione di barriere architettoniche, sensoriali e cognitive, che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) *gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;*
- d) *gli interventi edilizi finalizzati ad installazioni impiantistiche di modesta entità, quali pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw, depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc, microgeneratori eolici e pannelli solari, termici e fotovoltaici, posti a servizio di singoli edifici, limitatamente a quelli la cui installazione non comporta il rilascio di autorizzazione paesaggistica; tali opere edilizie possono essere anche finalizzate all'integrazione, adeguamento o efficientamento degli impianti tecnologici esistenti;*
- e) *l'installazione, con qualunque modalità, di pannelli solari fotovoltaici sugli edifici, o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici, oppure collocati a terra in adiacenza, e la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei predetti edifici o strutture o manufatti, nonché nelle relative pertinenze, compresi gli eventuali potenziamenti o adeguamenti della rete esterni alle aree dei medesimi edifici, strutture e manufatti, nonché gli impianti di cui all'articolo 87 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, posti su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra*

in adiacenza;

- f) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi;
- g) i modesti interventi strettamente pertinenti all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali, quali: modellazioni e livellamenti del suolo; interventi su impianti idraulici agrari; realizzazione o manutenzione di muretti a secco; interventi di manutenzione della viabilità vicinale, podereale e forestale che non modifichino la struttura e le pavimentazioni dei tracciati; installazione di serre temporanee stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero, semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, delle quali sia prevista la completa rimozione al cessare dell'attività colturale stagionale;
- h) gli interventi e le installazioni dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee o stagionali, e destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, ivi compresa l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, per manifestazioni, spettacoli, eventi, ovvero per attività economiche di varia natura quali esposizione e vendita di merci, attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività turistico-ricettive, esercitate anche nell'ambito dell'attività agricola, e utilizzazioni consimili. La completa rimozione delle strutture e manufatti di cui trattasi deve avvenire entro un termine non superiore a centottanta giorni dalla data di installazione comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio;
- i) la collocazione, anche in via continuativa, di tende e unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, purché si tratti di manufatti che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore, ove esistenti;
- l) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nonché la sistemazione di spazi esterni per il gioco e il tempo libero, ivi comprese le aree ludiche senza fini di lucro, mediante installazione di strutture e manufatti facilmente reversibili, semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie;
- m) la realizzazione di manufatti completamente interrati quali: intercapedini non accessibili se non per mere esigenze di ispezione; volumi tecnici e manufatti di modeste dimensioni, non suscettibili, neanche mediante successivi interventi di trasformazione, di consentire la permanenza di persone, né continuativa né saltuaria; serbatoi, cisterne di raccolta delle acque a fini irrigui;
- n) i mutamenti della destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie, ai sensi dell'articolo 24, previa comunicazione di avvio della nuova attività all'amministrazione comunale;
- o) ogni altro intervento minore avente rilevanza edilizia, equiparabile per entità e caratteristiche intrinseche alle fattispecie elencate nel presente comma, fermo restando quanto specificato all'articolo 13 per le opere e manufatti privi di rilevanza edilizia.

2. Per gli interventi costituenti attività edilizia libera non è dovuta alcuna comunicazione allo Sportello Unico, fatta eccezione per le fattispecie di cui alle [lettere h\) ed n\)](#) del comma 1, per le quali è dovuta la comunicazione relativa alla data di installazione o di avvio, in difetto della quale è applicata una sanzione amministrativa pecuniaria pari a 500 euro. Nei casi previsti dalle vigenti disposizioni l'interessato è tenuto comunque a provvedere alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.

3. Le Regioni possono estendere la disciplina di cui al presente articolo ad ulteriori interventi edilizi minori, diversi da quelli di cui all'articolo 11, comma 4.

4. Nell'ambito delle attività di vigilanza di cui al Capo V del presente Titolo II il Comune può provvedere all'effettuazione dei controlli sugli interventi di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni eventualmente dettate dalle leggi regionali.

Nota – Sono recepite alla lettera c) del comma 1 le modifiche introdotte dalla legge 142/2022, di conversione del c.d. 'Decreto Aiuti-bis', alla lettera e) le modifiche introdotte dalla legge 34/2022, di conversione del c.d. 'Decreto Energia' ed alle lettere h) e i) le modifiche introdotte dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazione'. A seguito delle parziali innovazioni introdotte con il presente articolo alla disciplina dell'attività edilizia libera si renderà inoltre necessario aggiornare il "Glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222" approvato con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 2 marzo 2018.

Art. 13

Opere e manufatti privi di rilevanza edilizia

1. Nel rispetto dei principi e dei criteri desumibili dalla disciplina della presente legge, le Regioni possono definire elencazioni esemplificative di opere, manufatti e installazioni impiantistiche, diversi da quelli costituenti attività

edilizia libera di cui all'articolo 12, che per le loro caratteristiche intrinseche di irrilevanza sugli assetti del territorio, in ragione dell'assenza di opere edilizie, o della precarietà costruttiva, della facile amovibilità, ovvero in virtù delle esigue dimensioni, o della limitata durata di installazione, sono da ritenersi privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

2. La realizzazione o installazione delle opere e manufatti di cui al comma 1 non è soggetta ai regimi amministrativi, ai provvedimenti sanzionatori e alle disposizioni in genere di cui alla presente legge, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, l'ottenimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore, nonché l'osservanza delle eventuali specifiche limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali.

Art. 14

Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire, in quanto incidenti in misura rilevante sulla trasformazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente:

- a) gli interventi di nuova costruzione e di trasformazione permanente del suolo inedificato, come definiti dall'articolo 11, comma 1;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'articolo 11, comma 2, lettera a).

Art. 15

Caratteristiche del permesso di costruire e presupposti per il rilascio

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, nonché nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dal rischio idrogeologico, di quelle relative all'efficienza energetica e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Il permesso di costruire è irrevocabile ed è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazione dei diritti di terzi.

3. Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

4. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

5. Il contributo di costruzione per gli interventi soggetti a permesso di costruire è determinato nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo III del presente Titolo II.

Art. 16

Competenza al rilascio del permesso di costruire, efficacia temporale e decadenza del permesso

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, tramite lo Sportello Unico.

2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo o, qualora sia stata indetta la conferenza di servizi, dalla comunicazione della determinazione motivata di conclusione del procedimento; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare quattro anni dalla medesima data. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, in prossimità delle relative scadenze, l'avente titolo comunichi l'intenzione di avvalersi di una proroga, per un periodo di tempo comunque non superiore ad un anno per l'inizio dei lavori, e a tre anni, decorrenti dalla data di scadenza del permesso, per la loro ultimazione. La proroga assume efficacia solo nel caso in cui le opere da realizzare non risultino in contrasto, al momento della comunicazione, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. Sono fatte salve al riguardo diverse disposizioni dettate dalle leggi regionali. La realizzazione della parte dell'intervento eventualmente non ultimata entro il termine di efficacia del permesso, ancorché prorogato, è subordinata, in ragione della natura e consistenza delle opere residue, ad

un nuovo titolo abilitativo.

3. Resta fermo che l'avvio della realizzazione delle opere strutturali è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

4. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, il termine di validità del permesso di costruire può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

5. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro i termini di cui al comma 2, comprensivi delle eventuali proroghe.

Art. 17

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dall'avente titolo, è presentata allo Sportello Unico con modalità telematica, attraverso l'utilizzo della modulistica edilizia unificata, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, e dagli elaborati progettuali richiesti. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista generale dell'opera, che assevera la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti ed alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 15, comma 1. La domanda per il rilascio del permesso non comprende il progetto delle dotazioni impiantistiche. Al momento della presentazione della domanda è comunque rilasciata in via telematica una ricevuta ai sensi di quanto disposto dall'articolo 18-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Entro cinque giorni lavorativi dalla presentazione della domanda è comunicato al richiedente, con modalità telematica, tramite lo Sportello Unico, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto. Salva diversa previsione delle leggi regionali, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed oltre al titolo edilizio si renda necessaria l'acquisizione di pareri e atti di assenso di amministrazioni ed Enti diversi dal Comune, inclusi gestori di beni e servizi pubblici, che l'avente titolo non abbia ritenuto opportuno acquisire preventivamente ed allegare all'istanza di permesso, il responsabile del procedimento, mediante lo Sportello Unico, indice la conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, in modalità semplificata. Al fine di consentire di rispettare il termine finale di conclusione della fase istruttoria, le amministrazioni coinvolte devono rendere le proprie determinazioni entro i termini perentori sanciti dalla legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Il responsabile del procedimento può comunque optare per il ricorso alla conferenza di servizi di cui al comma 3, per l'acquisizione dei pareri ed atti d'assenso eventualmente non allegati all'istanza di permesso di costruire, anche nei limitati casi in cui la legge regionale non preveda l'obbligo di indizione della medesima. Diversamente, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della domanda, avvia l'iter di acquisizione dei pareri ed atti di assenso eventualmente necessari, con effetto sospensivo del termine di cui al comma 3.

4. Nei casi in cui non sia indetta la conferenza di servizi, il responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda:

- a) ove sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni e procedendo anche, ove necessario, alla convocazione dell'interessato. Quest'ultimo, in caso di adesione alla richiesta di modifica, è tenuto ad integrare la documentazione entro i trenta giorni successivi alla richiesta. La richiesta determina, fino al relativo esito, la sospensione del decorso del termine di sessanta giorni di cui al comma 3;
- b) ove ai fini del rilascio del permesso di costruire risulti indispensabile la produzione di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, o che questa non possa acquisire autonomamente, provvede ad inoltrare all'interessato una motivata richiesta di integrazioni, che può essere formulata una sola volta. In tal caso, il termine di sessanta giorni di cui al comma 3 risulta interrotto e ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

5. I termini temporali di cui ai commi 3 e 4 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento, da comunicarsi con modalità telematica entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, anche sulla base di criteri eventualmente dettati dal dirigente o responsabile dell'ufficio.

6. Il provvedimento finale, comunicato all'interessato mediante lo Sportello Unico, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio entro il termine di quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento di cui al comma 3. Qualora sia stata indetta la conferenza di servizi, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, adottata nei termini di cui all'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990 n. 241, costituisce ad

ogni effetto titolo per la realizzazione dell'intervento. In caso di valutazione negativa dell'istanza il dirigente o il responsabile dell'ufficio, entro il medesimo termine di quindici giorni, comunica all'interessato, mediante lo Sportello Unico, i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della medesima legge 7 agosto 1990, n. 241. Le integrazioni documentali eventualmente pervenute a seguito dell'inoltro della comunicazione comportano la sospensione del termine finale di conclusione del procedimento.

7. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia mediante pubblicazione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

8. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso. Nei casi in cui sussistano vincoli che condizionano la realizzazione dell'intervento, tra cui in particolare quelli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, il silenzio-assenso si forma solo in presenza dei relativi atti di assenso, fatto salvo quanto previsto dall'istituto della conferenza di servizi. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, il dirigente o il responsabile dell'ufficio rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale in via o comunque di atti o fatti aventi effetti sospensivi o interruttivi del procedimento, o di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

9. Il titolo abilitativo formatosi per decorrenza dei termini può essere annullato d'ufficio secondo quanto previsto dall'art. 21-nonies della legge n. 241 del 1990.

10. Ultimato l'intervento, il direttore dei lavori o altro tecnico abilitato presenta allo Sportello Unico la comunicazione di ultimazione dei lavori attestando la conformità delle opere realizzate al progetto allegato al permesso di costruire, l'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ove necessaria, l'avvenuta realizzazione a norma di legge delle dotazioni impiantistiche. In caso di varianti in corso d'opera si applicano le disposizioni di cui all'articolo 22.

11. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di conformità del progetto alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

12. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e snellimento procedimentale.

Nota – Sono recepite al comma 9 le modifiche introdotte dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazione'

Art. 18

Permesso di costruire convenzionato

1. Laddove vi sia la necessità di far fronte ad esigenze di urbanizzazione o di trasformazioni del territorio, con una modalità semplificata è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con deliberazione del Consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolazione degli interessi. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione, fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in materia di appalti;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

3. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

4. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

5. Alla convenzione si applica la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 19

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Salvi i casi di cui al comma 2, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente, previa deliberazione del Consiglio comunale, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati previsti dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi nonché, nei casi di cui al comma 2, le destinazioni d'uso, fermo restando in tal caso il rispetto dei limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra fabbricati fissati dalle vigenti norme.
2. Per favorire il recupero di aree industriali dismesse, per promuovere la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana volti alla riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee, o alla riorganizzazione funzionale di tessuti edilizi disorganici o incompiuti, ovvero per altri interventi di rilevante interesse pubblico o generale, è consentito, anche per aree o immobili di proprietà privata, il rilascio del permesso di costruire in deroga alle destinazioni d'uso stabilite dagli strumenti urbanistici, previa deliberazione del Consiglio comunale che attesti motivatamente l'interesse pubblico correlato all'intervento proposto in deroga.
3. È comunque fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, delle norme di tutela dal rischio idrogeologico e di quelle relative al superamento delle barriere architettoniche e all'efficienza energetica.

Nota – Articolo allineato alle modifiche introdotte dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazione'

Art. 20

Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, tutti gli interventi edilizi non costituenti attività edilizia libera ai sensi dell'articolo 12, né espressamente subordinati a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 14.
2. La realizzazione degli interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistica, ambientale o dell'assetto idrogeologico, o ad altri vincoli di qualsivoglia natura, è subordinata al preventivo rilascio del relativo parere, nulla osta, o atto di assenso comunque denominato richiesto dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

Art. 21

Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività

1. La segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) è presentata dal proprietario dell'immobile o da chi ne abbia titolo allo Sportello Unico, accompagnata dal nominativo del direttore dei lavori, dagli opportuni elaborati progettuali e da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice penale, la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'assenza di contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, il rispetto di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dal rischio idrogeologico, di quelle relative all'efficienza energetica e all'abbattimento delle barriere architettoniche. La SCIA non comprende il progetto delle dotazioni impiantistiche. Il nominativo dell'impresa esecutrice, ove non indicato all'atto di presentazione della SCIA, è comunicato prima dell'effettivo inizio dei lavori. La SCIA è presentata in modalità telematica, facendo ricorso alla modulistica edilizia unificata.
2. La presentazione della SCIA abilita all'immediato inizio dei lavori, fatta eccezione per gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 11, comma 2, lettere b), c) e d), nonché per quelli di demolizione con fedele ricostruzione previsti al comma 3, lettera a), e quelli di demolizione di cui al comma 4, lettera f), per i quali i lavori possono essere iniziati non prima di trenta giorni dalla presentazione della SCIA. Resta fermo che l'avvio della realizzazione delle opere strutturali, ove previste, è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.
3. La SCIA ha una durata di efficacia massima pari a tre anni decorrenti dalla data di presentazione. L'avente titolo,

mediante semplice comunicazione, da inoltrarsi in prossimità della scadenza triennale, ha la facoltà di avvalersi di una proroga fino ad un massimo di ulteriori tre anni, sempre che le opere da realizzare non risultino in contrasto, al momento della comunicazione, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. Sono fatte salve al riguardo diverse disposizioni dettate dalle leggi regionali. La realizzazione della parte dell'intervento eventualmente non ultimata entro il termine di efficacia della SCIA, ancorché prorogato, è subordinata a nuova segnalazione certificata.

4. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati, salve le eventuali verifiche successive da parte degli organi e delle amministrazioni competenti.

5. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione, di cui al comma 4:

- a) qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, i termini temporali per l'inizio lavori specificati al comma 2 decorrono dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la SCIA è priva di effetti;
- b) salva diversa previsione delle leggi regionali, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed oltre al titolo edilizio si renda necessaria l'acquisizione di pareri e atti di assenso di amministrazioni ed Enti diversi dal Comune, inclusi gestori di beni e servizi pubblici, che l'avente titolo non abbia ritenuto opportuno acquisire preventivamente ed allegare alla SCIA, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, mediante lo Sportello Unico, indice la conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, in modalità semplificata. I termini temporali per l'inizio lavori specificati al comma 2 decorrono dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la SCIA è priva di effetti.

6. Ove sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite per l'efficacia della SCIA, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla presentazione, notifica all'interessato, mediante lo Sportello Unico, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento oppure, secondo i casi, il divieto di prosecuzione degli interventi e l'ordine di ripristino delle parti eventualmente poste in essere. In caso di falsa attestazione del professionista abilitato, il Comune informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà dell'interessato di ripresentare la SCIA con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia.

7. Fuori dei casi di cui al comma 6:

- a) ove siano riscontrati profili di non conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente che non incidano sulla totalità del progetto e che siano superabili mediante la modifica conformativa del medesimo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla presentazione, notifica all'interessato, mediante lo Sportello Unico, l'ordine di predisporre apposita variazione progettuale, assegnando allo scopo un congruo termine, comunque non superiore a sessanta giorni. Nei casi di SCIA che consenta l'immediato inizio dei lavori ai sensi del comma 2 dispone contestualmente la sospensione dei lavori per le parti interessate dalla conformazione del progetto. Decorso inutilmente tale termine, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale adotta i provvedimenti di cui al comma 6 nei confronti della parte dell'intervento oggetto del predetto provvedimento di conformazione o sospensione;
- b) ove, pur in presenza di un progetto conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, siano riscontrate incongruità di natura formale negli elaborati di corredo alla SCIA, o la parziale incompletezza dei medesimi, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, entro trenta giorni dalla presentazione, invita l'interessato, mediante lo Sportello Unico, a regolarizzare la documentazione, assegnando allo scopo un congruo termine, comunque non superiore a trenta giorni. La mancata regolarizzazione della documentazione entro il termine assegnato comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di euro 500,00.

8. Decorso il termine di trenta giorni dalla presentazione della SCIA, o dal termine assegnato per la conformazione della segnalazione ai sensi del comma 7, lettera a), l'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori da parte del Comune è subordinata alle condizioni di cui all'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

9. In caso di SCIA presentata in corso di esecuzione degli interventi, prima delle contestazioni di cui all'articolo 34, le sanzioni previste dal Capo VII in ragione delle diverse tipologie di intervento sono applicate nella misura minima.

10. La sussistenza del titolo è provata con la copia del documento, anche in formato digitale, da cui risulti la data di ricevimento della SCIA da parte dello Sportello Unico, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

11. Ultimato l'intervento, il direttore dei lavori o altro tecnico abilitato presenta allo Sportello Unico la comunicazione di ultimazione dei lavori attestando la conformità delle opere realizzate al progetto allegato alla SCIA, l'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, salvo dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento, l'avvenuta realizzazione a norma di legge delle dotazioni impiantistiche. In caso di varianti in corso d'opera si applicano le disposizioni di cui all'articolo 22.

12. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di conformità del progetto alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

13. Le SCIA con inizio lavori decorrente dopo trenta giorni effettivi, di cui al comma 2, sono soggette a controllo obbligatorio. Le SCIA con inizio immediato dei lavori sono soggette a controllo a campione, secondo le disposizioni dettate dalle leggi regionali.

14. Il contributo di costruzione per gli interventi soggetti a SCIA è determinato nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo III del presente Titolo.

Art. 22

Varianti in corso d'opera

1. Le varianti in corso d'opera al progetto assentito con permesso di costruire, o previsto dalla segnalazione certificata di inizio attività, non eccedenti le parziali difformità, come definite all'articolo 41, che non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire e che risultino conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, a condizione che siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, quando richiesti, sono comunicate entro la fine lavori o il termine di validità dell'atto abilitativo con semplice attestazione asseverata del direttore dei lavori. Tale attestazione è corredata dalla documentazione tecnica relativa allo stato di fatto dell'immobile ad intervento ultimato, posta in raffronto con il progetto inizialmente assentito o segnalato.

2. Le varianti in corso d'opera realizzate nel rispetto di quanto disposto dal comma 1 non comportano la sospensione dei relativi lavori. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, l'attestazione asseverata di cui al comma 1 costituisce parte integrante del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, e alla stessa si applicano le disposizioni dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 23

Mutamenti della destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- b) turistico-ricettiva;
- c) produttiva e logistica **e direzionale**;
- d) commerciale **e direzionale**;
- e) rurale.

2. La destinazione d'uso di una unità immobiliare è quella definita dall'articolo 6, comma 2, ovvero, per gli interventi edilizi eseguiti ed ultimati prima della data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, dall'articolo 39.

3. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali o degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Nota - Al comma 1, lettera c) è da valutare l'opportunità del mantenimento della destinazione d'uso direzionale nella stessa categoria funzionale di quella produttiva, stante la differenziazione del regime di onerosità tra le due destinazioni d'uso da sempre presente nella disciplina edilizia e riconfermata dal successivo articolo 28.

Al comma 2 sono recepite le modifiche introdotte dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazione'

Art. 24

Mutamenti della destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

1. I mutamenti della destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie:
 - a) sono soggetti a SCIA se urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'articolo 23;
 - b) costituiscono attività libera negli altri casi, fermo restando quanto disposto dall'articolo 12, comma 2.
2. Ai fini del comma 1 si intendono eseguiti in assenza di opere edilizie anche mutamenti della destinazione d'uso accompagnati da interventi edilizi di mera finitura, non eccedenti la manutenzione ordinaria, nonché da adeguamenti impiantistici o igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria per la certificazione di agibilità dell'unità immobiliare.
3. I criteri generali che regolano l'onerosità degli interventi edilizi, di cui all'articolo 26, si applicano anche ai mutamenti della destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie. Nell'ambito dell'articolazione delle categorie funzionali effettuata dalle Regioni ai sensi dell'articolo 23, comma 3, per il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale non è previsto il pagamento del contributo di costruzione. Le tabelle regionali di cui all'articolo 27, comma 4, si conformano alle disposizioni di cui al presente comma.
4. In caso di utilizzo di unità immobiliari per usi difforni dalle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico, ancorché posti in essere in assenza di opere edilizie, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale ordina la cessazione dell'uso difforme ed il ripristino della destinazione d'uso legittimamente preesistente entro il congruo termine indicato nel provvedimento medesimo, comunque non superiore a 180 giorni. L'eventuale inottemperanza all'ordine impartito dal Comune comporta l'applicazione di sanzioni amministrative pecuniarie ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689, nella misura stabilita dalle leggi regionali o, in mancanza, dal regolamento edilizio comunale, e comunque con un importo minimo non inferiore ad euro 1.000. Le Regioni possono stabilire che dette sanzioni siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza.
5. Al fine di favorire processi di rigenerazione urbana negli specifici ambiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali, le leggi regionali possono disporre la liberalizzazione anche dei mutamenti della destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera a).

Art. 25

Usi temporanei

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.
2. L'uso temporaneo può riguardare immobili ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.
3. L'uso temporaneo è disciplinato da apposita convenzione che regola:
 - a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga per comprovati motivi di interesse pubblico;
 - b) i criteri e le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili ed aree;
 - c) le garanzie per la cessazione dell'uso temporaneo alla scadenza prefissata;
 - d) le penali per eventuali inadempimenti degli obblighi convenzionali.
4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro, di tutela della salute e della incolumità pubblica e dell'ordine pubblico, da attuarsi comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.
5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.
6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.
7. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.

Nota – È recepito integralmente l'articolo introdotto nel DPR 380/2001 dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazione'

CAPO III – Onerosità degli interventi edilizi

Art. 26

Onerosità degli interventi edilizi e dei mutamenti della destinazione d'uso. Criteri generali

1. L'onerosità degli interventi urbanistico-edilizi è correlata agli incrementi del carico urbanistico derivanti dalle trasformazioni incidenti sugli assetti territoriali o urbanistici, indipendentemente dalla tipologia di titolo abilitativo ed anche in assenza di opere edilizie.
2. Ai sensi del comma 1, comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, le trasformazioni che determinano effetti quali:
 - a) incremento della superficie o del volume edificabile, a seconda dei parametri di edificabilità utilizzati dagli strumenti urbanistici;
 - b) mutamento della destinazione d'uso verso categorie funzionali o destinazioni d'uso di maggiore impatto sulle dotazioni territoriali di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) incremento della superficie di vendita delle strutture commerciali o incremento della superficie di somministrazione dei pubblici esercizi.
3. Il calcolo del contributo di cui all'articolo 27 è effettuato con esclusivo riferimento agli immobili, o parti di essi, interessati dall'intervento edilizio, o dal mutamento della destinazione d'uso, comportante incremento del carico urbanistico.
4. Le Regioni possono dettare disposizioni di dettaglio per l'individuazione delle diverse fattispecie di interventi edilizi e mutamenti della destinazione d'uso che determinano incrementi del carico urbanistico.

Art. 27

Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

1. Gli interventi edilizi e le trasformazioni comportanti incremento del carico urbanistico ai sensi dell'articolo 26 sono soggetti alla corresponsione, da parte dell'avente titolo, di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo, fermo restando quanto disposto dall'articolo 24, comma 3.
2. Il contributo deve essere corrisposto al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire o al momento della presentazione della SCIA. Su richiesta dell'interessato il contributo può essere rateizzato.
3. Il titolare del permesso di costruire o della SCIA può obbligarsi, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto delle vigenti norme che regolano gli appalti delle opere pubbliche e con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del Comune.
4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comuni in relazione:
 - a) all'ampiezza, alle caratteristiche geografiche ed all'andamento demografico dei Comuni;
 - b) alle categorie funzionali ed agli indici di edificabilità previsti negli strumenti urbanistici;
 - c) alla differenziazione tra gli interventi edilizi, al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di trasformazione o di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 11, commi 2 e 3, anziché gli interventi di nuova costruzione;
 - d) alla valutazione del maggior valore generato, mediante deroga o variante urbanistica riferita a specifiche aree o immobili, a modifica delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente. Fatte salve le agevolazioni di cui all'articolo 30 nonché le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali, tale maggior valore, calcolato dal Comune, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata, ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, ovvero cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale, od opere pubbliche, oppure organizzazione e gestione di servizi pubblici o di interesse pubblico in regime di convenzionamento.
5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4.

6. Ogni cinque anni i Comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi generali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e opere relative, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.
8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.
9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse Regioni a norma di legge. Con lo stesso provvedimento le Regioni identificano 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. Per le tipologie di opere di cui all'articolo 11, comma 1, lettera b), e nel caso di interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, individuato dal Comune sulla base di parametri eventualmente definiti dalle Regioni. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).
10. Il contributo per costo di costruzione relativo agli interventi di cui all'articolo 11, comma 1, comprende una quota, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, del costo determinato ai sensi del comma 9. Tale quota è definita dalle Regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione. Per gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 11, comma 2, e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 11, comma 3, lettera a), si applicano le agevolazioni di cui all'articolo 30.
11. Il contributo per costo di costruzione non è comunque dovuto per tutti gli interventi atti rimuovere le barriere architettoniche oltre a quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e per i mutamenti della destinazione d'uso eseguiti in assenza di opere edilizie.

Art. 28

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il contributo di costruzione relativo ad edifici o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi è corrisposto in misura pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle 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. L'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri definiti dalla Regione ai sensi dell'articolo 27, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il contributo di costruzione relativo a edifici o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, comprende una quota per oneri di urbanizzazione, pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione determinata ai sensi dell'articolo 27, nonché 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 degli edifici o impianti di cui ai commi 1 e 2, nonché di quelli realizzati nelle zone agricole, di cui all'articolo 29, venga comunque modificata nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, anche in difetto di formale comunicazione, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione d'uso, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 29

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo dovuto è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, qualora l'avente titolo si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 31.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi delle vigenti norme di settore;
- b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di addizione volumetrica, come definiti all'articolo 11, riferiti ad edifici unifamiliari, purché comportanti un aumento non superiore al 20 per cento della superficie calpestabile preesistente;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, storico-artistico, paesaggistico e ambientale.

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

5. Agli interventi di rigenerazione, riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente si applicano le agevolazioni di cui all'articolo 30.

Art. 30

Agevolazioni per gli interventi di rigenerazione e per gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente

1. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, ed in generale la ristrutturazione, il recupero e il riuso del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

2. Le Regioni possono prevedere ulteriori riduzioni del contributo di costruzione per interventi di miglioramento o adeguamento sismico o per il raggiungimento di specifici livelli di prestazione energetica e ambientale, come definiti nel Titolo IV della presente legge.

3. Le Regioni possono disporre riduzioni del contributo straordinario di cui all'articolo 27, comma 4, lettera d), ove si tratti di deroghe o varianti agli strumenti urbanistici riferite al territorio urbanizzato e finalizzate a determinare processi di rigenerazione, o interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, ovvero riferite a porzioni di territorio nelle quali si rendano necessari interventi di bonifica e recupero ambientale. In assenza di disposizioni regionali la riduzione del contributo straordinario può essere motivatamente disposta dal Comune contestualmente all'adozione della variante urbanistica.

Nota – Sono recepite al comma 1 le modifiche introdotte dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazione'

Art. 31

Convenzione-tipo

1. Ai fini della realizzazione degli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 29, comma 1, la Regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di Comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, con particolare riferimento:

- 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, come definito al comma 2, 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. La Regione stabilisce altresì:

- a) i criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 27. L'avente titolo può comunque chiedere che il costo delle aree sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione;
 - b) le modalità di recesso dai vincoli convenzionali, attivabile una volta decorsi almeno cinque anni dalla stipula della convenzione, e i criteri di calcolo della relativa indennità da corrispondere al Comune.
3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti 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.

CAPO IV - Agibilità degli edifici

Art. 32

Certificazione di agibilità

1. Per agibilità di un edificio o di una unità immobiliare si intende la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, accessibilità, efficienza energetica dell'immobile e degli impianti nello stesso installati, indispensabili per consentirne l'utilizzo, **nonché, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale**, valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
2. La sussistenza delle condizioni di agibilità di cui al comma 1 è attestata mediante apposita certificazione sottoscritta dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato. Essa costituisce parte integrante del fascicolo digitale delle costruzioni di cui all'articolo 110.
3. Il deposito della certificazione di agibilità è obbligatorio a seguito della realizzazione dei seguenti interventi, con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 11:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione, totale o parziale, degli edifici;
 - c) ricostruzione di edifici crollati;
 - d) sopraelevazioni totali o parziali e addizioni volumetriche in genere;
 - e) interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente e mutamenti della destinazione d'uso, limitatamente, in entrambi i casi, a quelli incidenti in maniera sistematica o comunque in misura significativa sulle condizioni di cui al comma 1.
4. Nei casi di cui al comma 3, ad avvenuta ultimazione degli interventi edilizi e prima della messa in uso dell'immobile, anche contestualmente alla comunicazione di fine lavori di cui agli articoli 17, comma 11, e 21, comma 11, l'avente titolo provvede al deposito, in via telematica, della certificazione di cui al comma 2 presso lo Sportello Unico, mediante apposita modulistica unificata. Ai fini della predisposizione o aggiornamento del fascicolo digitale delle costruzioni è comunque garantita l'interoperabilità dello Sportello Unico comunale con il portale telematico regionale, ove istituito, nonché con il sistema informativo catastale.
5. Nei casi di utilizzo di immobili o unità immobiliari privi di certificazione di agibilità, ove interessati dagli interventi di cui al comma 3, si applicano, in caso di inottemperanza all'obbligo di deposito di cui al comma 4, le sanzioni amministrative di cui all'articolo 55.
6. Indipendentemente dall'esecuzione degli interventi di cui al comma 3, è facoltà dell'avente titolo di depositare la certificazione di agibilità a seguito di rilascio di titoli abilitativi in sanatoria, nonché per edifici e unità immobiliari privi di agibilità, a condizione che sussistano comunque condizioni minime di igiene, salubrità, sicurezza, ottemperanza alle disposizioni volte al superamento delle barriere architettoniche, e per i quali sia attestato il rispetto della normativa tecnica e costruttiva vigente al momento della esecuzione delle opere.
7. La certificazione di agibilità è aggiornata, con le medesime modalità di cui al comma 4, a seguito di interventi di qualsiasi natura che introducano modifiche incidenti in maniera sistematica o comunque in misura significativa sulle condizioni di cui al comma 1, o che comportino una trasformazione integrale e sistematica dell'intero assetto impiantistico dell'immobile o dell'unità immobiliare.
8. La certificazione di agibilità è efficace se corredata dalla seguente documentazione:
 - a) attestazione del direttore dei lavori, o altro professionista abilitato, che asseveri la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;

- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 86, ovvero, per gli interventi non soggetti a collaudo statico, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato;
- c) dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, nei casi previsti dalle norme vigenti, con allegati i relativi elaborati grafici;
- d) estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle norme vigenti;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesti la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, prescritte dalla disciplina vigente, ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;
- f) attestato di prestazione energetica (APE), nei casi di cui all'articolo 6, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche;
- g) attestazione di "edificio predisposto alla banda ultra larga", rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3.

9. L'utilizzo dell'immobile può avere inizio dalla data di deposito della certificazione, corredata della documentazione di cui al comma 7. Entro 30 giorni dal deposito della certificazione il Comune effettua la verifica formale della completezza della documentazione presentata a corredo della certificazione. In caso di documentazione incompleta la certificazione è dichiarata inefficace fino ad avvenuto deposito delle integrazioni necessarie. La certificazione di agibilità mantiene la sua validità fino ad ogni successivo intervento per il quale sia prescritto un nuovo deposito, ai sensi del comma 3, o un aggiornamento ai sensi del comma 7.

10. Ove la documentazione di cui al comma 8, o parte di essa, sia già stata depositata unitamente alla certificazione di ultimazione dei lavori dell'intervento edilizio, di cui agli articoli 17 e 21, la certificazione di agibilità farà espresso riferimento alle dichiarazioni e certificazioni già prodotte.

11. Ai fini dell'agibilità, la certificazione può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti Comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di certificazione di agibilità parziale.

12. I controlli di natura tecnica, atti a verificare l'effettiva sussistenza delle condizioni di agibilità dichiarate nelle certificazioni depositate, sono effettuati sulla base di un campione individuato in ragione delle diverse caratteristiche degli immobili, della natura ed entità degli interventi edilizi e impiantistici correlati alla certificazione, dei contenuti tecnici della documentazione presentata, e possono prevedere anche l'ispezione delle opere realizzate. Il sistema dei controlli di natura tecnica è organizzato mediante specifici accordi, sottoscritti dalla Regione, dalle Province, dalle Città Metropolitane e dalle rappresentanze regionali dei Comuni, nei quali sono individuate, con riferimento alle specifiche condizioni indicate al comma 1, le strutture tecniche competenti nelle diverse materie e i relativi compiti e tempistiche di verifica. Tali accordi possono prevedere l'affidamento dei controlli tecnici a strutture pubbliche specializzate all'uopo costituite, operanti a livello sovracomunale, nonché l'attivazione di forme di collaborazione con le rappresentanze delle professioni tecniche competenti, o con altri soggetti specializzati, finalizzate all'effettuazione dei controlli di natura tecnica in regime di sussidiarietà.

13. I soggetti preposti ai controlli di cui al comma 12 utilizzano la documentazione depositata presso lo Sportello Unico comunale o nel portale telematico regionale, accedendovi direttamente. Ove in sede di controllo venga accertata l'insussistenza, in tutto o in parte, delle condizioni di agibilità di cui al comma 1, i soggetti preposti ne danno tempestiva comunicazione al Comune, tramite lo Sportello Unico, ai fini dell'applicazione, ove ne ricorrano i presupposti, delle sanzioni amministrative di cui all'articolo 55. L'efficacia della certificazione di agibilità resta sospesa fino ad intervenuto superamento delle carenze riscontrate. Gli esiti e la conclusione delle attività di controllo sono depositati nel portale telematico regionale, ove istituito, o presso lo Sportello Unico comunale, e formano parte integrante del fascicolo digitale della costruzione di cui all'articolo 110.

14. Nelle more della sottoscrizione degli accordi di cui al comma 12 trovano applicazione, in materia di controlli di natura tecnica, le specifiche disposizioni regionali vigenti.

Nota - Al comma 1 ed al comma 8, lett. g), sono recepite le disposizioni introdotte dal D.Lgs. n.207/2021.

Art. 33
Inagibilità

1. Il deposito della certificazione di agibilità di cui all'articolo 32 non impedisce all'autorità competente l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, per ragioni igienico-sanitarie o di sicurezza.
2. Anche in assenza di espressa dichiarazione di inagibilità, sono comunque da considerarsi inagibili per legge, e non possono quindi essere utilizzati, gli immobili derivanti da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o ricostruzione di edifici crollati, come definiti dall'articolo 11, realizzati in assenza di titolo abilitativo e non legittimati da atti abilitativi in sanatoria o a seguito di provvedimenti sanzionatori di cui al Capo VII del presente Titolo.
3. In caso di accertamento di immobili da considerarsi inagibili per legge, ai sensi del comma 2, l'autorità competente ne dispone il divieto di utilizzo, assegnando al soggetto responsabile un termine congruo, comunque non superiore a 180 giorni, per provvedere a liberare l'immobile. In caso di inottemperanza irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 1.000 euro e 10.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.

CAPO V - Vigilanza sulle costruzioni

Art. 34
Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. A tal fine:
 - a) ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, quando siano accertate opere o interventi in corso di esecuzione senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927 n. 1766, ordina la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, previa Comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa;
 - b) quando siano accertate opere o interventi in corso di esecuzione senza titolo su immobili o aree soggetti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, provvede ai sensi del successivo articolo 35.
2. Fermo restando quanto disposto dal comma 1, e fatte salve le disposizioni in materia di varianti in corso d'opera di cui all'articolo 22, qualora negli interventi urbanistico-edilizi in corso di esecuzione sia constatata, dai competenti uffici comunali, d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, entro 15 giorni dalla data di constatazione della inosservanza, ordina, ricorrendone i presupposti in ragione della consistenza e natura della violazione riscontrata, l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui al predetto Capo VII, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
3. L'ordinanza di sospensione lavori costituisce comunicazione di avvio di procedimento amministrativo per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di cui al Capo VII, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
4. Per le violazioni di cui agli articoli 44 e 45, in caso d'inerzia del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale protrattasi per 15 giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1, ovvero protrattasi oltre i 45 giorni di cui al comma 2, il competente organo regionale, nei successivi 30 giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale Comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale. Per i casi di lottizzazione abusiva i poteri sostitutivi sono esercitati nei termini specificati all'articolo 43.
5. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, laddove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia data dimostrazione della sussistenza del titolo abilitativo, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro sessanta giorni la regolarità delle opere e dispone gli

atti conseguenti. La mancata esposizione del cartello di cantiere, in presenza comunque di lavori debitamente assentiti, costituisce violazione amministrativa ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689, passibile di sanzione pecuniaria nella misura stabilita dal regolamento edilizio.

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

Note - L'articolo ripropone, senza sostanziali modifiche, la disciplina contenuta nell'art. 27 del vigente TUE, riferendo però più chiaramente le proprie disposizioni agli interventi edilizi in corso di esecuzione, in quanto le sanzioni per violazioni edilizie già ultimate sono contenute nel successivo Capo VII. Le attività di vigilanza per i beni culturali e paesaggistici tutelati dal Codice sono disciplinate dal successivo (nuovo) art. 35.

Art. 35

Vigilanza su beni sottoposti a tutela dal Codice dei beni culturali e del paesaggio

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale:

- a) laddove siano accertate opere o interventi in corso di esecuzione su beni culturali sottoposti a tutela dalla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio, in particolare immobili o aree di cui all'articolo 10 o all'articolo 128, commi 1 e 2 dello stesso Codice, compresi quelli dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge, realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, ove previsto, e dalla prescritta autorizzazione, ordina l'immediata sospensione dei lavori e comunica l'avvenuto accertamento al Soprintendente, ai fini dell'eventuale adozione dei provvedimenti di reintegrazione del bene culturale di cui all'articolo 160 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b) laddove siano accertati opere o interventi in corso di esecuzione su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, ove previsto, e dalla prescritta autorizzazione, ordina l'immediata sospensione dei lavori, dandone comunicazione alla Soprintendenza competente per territorio e alla Regione; ove l'amministrazione delegata da quest'ultima all'esercizio delle competenze in materia di paesaggio sia diversa dal Comune, comunica alla medesima l'avvenuto accertamento. Decorso 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori il dirigente o il responsabile dell'amministrazione preposta all'esercizio delle competenze in materia di paesaggio adotta l'ordine di rimessione in pristino di cui all'articolo 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché i provvedimenti conseguenti ivi prescritti in caso di inottemperanza da parte dell'interessato.

2. Laddove le opere o interventi in corso di esecuzione sui beni di cui al comma 1 abbiano determinato violazioni della disciplina urbanistica ed edilizia tali da richiedere l'adozione di provvedimenti sanzionatori ulteriori rispetto a quelli di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ricevuta comunicazione dei provvedimenti adottati dalle autorità competenti e decorso 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori, applica le sanzioni previste dal Capo VII del presente Titolo. Ove sia prescritta da tali norme la rimessione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, e si tratti dei beni culturali di cui al comma 1, lettera a), il provvedimento sanzionatorio del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale è subordinato al previo parere vincolante del Soprintendente, il quale, a tutela del bene culturale, può disporre, entro centoventi giorni dalla data di ricezione della proposta di provvedimento sanzionatorio, l'applicazione di sanzioni pecuniarie sostitutive del ripristino.

Art. 36

Vigilanza su opere e lavori di amministrazioni statali

1. Per le opere o lavori di competenza statale o di interesse statale o eseguite per conto dello Stato o in concessione, qualora ricorrano le ipotesi di cui agli articoli 34 e 35, il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della Giunta Regionale, l'adozione dei provvedimenti che gli articoli 34 e 35 attribuiscono al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale.

CAPO VI - Accertamento di conformità

Art. 37

Accertamento di conformità per violazioni formali della disciplina urbanistica ed edilizia

1. In caso di interventi urbanistico-edilizi realizzati in assenza o in difformità dal prescritto titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il titolo abilitativo in sanatoria, a condizione che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione dell'istanza di accertamento di conformità.

2. L'istanza di accertamento di conformità è corredata dal rilievo delle opere abusive delle quali è richiesta la sanatoria e da una relazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato, nella quale il professionista attesta, sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'articolo 481 del Codice penale, la sussistenza delle conformità di cui al comma 1, asseverando altresì che gli interventi edilizi risultano eseguiti nel rispetto della normativa tecnica e costruttiva vigente all'epoca di realizzazione.

3. Sull'istanza di accertamento di conformità il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia, con adeguata motivazione, entro novanta giorni. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 17 della legge 7 agosto 1990 n. 241, il predetto termine può essere sospeso, per una sola volta e per un periodo non superiore a trenta giorni, per l'acquisizione di documentazioni, informazioni o certificazioni relative a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni. Decorso inutilmente il termine per la conclusione del procedimento si applicano le disposizioni di cui all'articolo 2 della predetta legge 7 agosto 1990, n. 241.

4. Il rilascio dell'accertamento di conformità per tutti gli interventi realizzati in assenza di titolo, o in difformità parziale o totale dallo stesso, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio del contributo di costruzione di cui all'articolo 27, ovvero, in caso di esonero ai sensi dell'articolo 29, in misura pari a quella prevista dal medesimo articolo 27, fermo restando un importo minimo di:

- a) 2.000 euro per gli interventi incidenti sulla trasformazione del territorio e per gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, come definiti all'articolo 11, commi 1 e 2;
- b) 1.500 euro per gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti all'articolo 11, comma 3, lettera a);
- c) 1.000 euro per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria cui all'articolo 11, comma 3, lettere b) e c). Lo stesso importo si applica anche agli ulteriori interventi edilizi subordinati a titolo abilitativo ma non soggetti al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 26, nonché alle parziali difformità dal titolo parimenti irrilevanti ai fini del contributo medesimo.

5. Il rilascio dell'accertamento di conformità, ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a vincolo paesaggistico, culturale, ambientale, idrogeologico, e di qualsiasi altro tipo comunque rilevante ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, è consentito esclusivamente previo rilascio del relativo atto di assenso comunque denominato, nei casi consentiti dalla legge, o dell'irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla relativa normativa di settore.

6. Ai fini del rilascio dell'accertamento di conformità l'istanza può contenere la previsione di opere di modesta entità, finalizzate alla piena conformazione dell'immobile alla vigente disciplina edilizia e urbanistica. Tali opere possono anche essere finalizzate a garantire idonee condizioni di sicurezza di parti strutturali dell'immobile. Nei casi in cui l'istanza preveda l'esecuzione delle predette opere di conformazione, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato alla puntuale esecuzione di tali opere entro il congruo termine assegnato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale. L'avvenuta esecuzione delle opere di conformazione è attestata con idonea documentazione e asseverazione dal professionista di cui al comma 2.

7. Il rilascio dell'accertamento di conformità per violazioni edilizie aventi rilevanza ai fini penali, ai sensi dell'articolo 57, produce l'estinzione del reato contravvenzionale.

Nota - Il presente articolo conferma sostanzialmente l'attuale articolo 36 del DPR n. 380/2001, rimodulando in dettaglio la procedura. Per il perfezionamento della disciplina del presente articolo occorrerebbe tuttavia valutare: al comma 1 se la conformità al momento della presentazione dell'istanza debba essere riferita solo alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente o anche a quella contenuta in uno strumento urbanistico eventualmente adottato; al comma 6 se sia opportuno specificare comunque un tempo massimo per le opere di conformazione.

Art. 38

Accertamento di conformità per violazioni conformi alla sopravvenuta disciplina urbanistica ed edilizia

1. Fatti salvi i casi di esclusione di cui al comma 2, e ferme restando le ulteriori condizioni disposte dal comma 3 per i casi ivi specificati, l'attuale proprietario dell'immobile può ottenere il titolo abilitativo in sanatoria per interventi urbanistico-edilizi eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della realizzazione, a condizione che detti interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di accertamento di conformità.

2. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli interventi di nuova costruzione, come definiti all'articolo 11, comma 1, lettera a), eseguiti in assenza di titolo abilitativo ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione.

3. Per i seguenti interventi, il titolo abilitativo in sanatoria di cui al comma 1 può essere ottenuto solo ove gli stessi risultino conformi, oltre alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, anche alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data del[vedi nota].

- a) interventi di nuova costruzione, eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica, interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati interventi di ricostruzione di edifici crollati, interventi di addizione volumetrica ed interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza o totale difformità dal titolo abilitativo.

4. L'istanza di accertamento di conformità è corredata da una relazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato, e dal rilievo delle opere abusive delle quali è richiesta la sanatoria. Nella relazione il professionista attesta, sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'articolo 481 del Codice penale, che gli interventi edilizi:

- a) sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda;
- b) sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data del [vedi nota], ove si tratti degli interventi di cui al comma 3;
- c) risultano eseguiti nel rispetto della normativa tecnica e costruttiva vigente all'epoca di realizzazione.

5. Sull'istanza di accertamento di conformità il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia, con adeguata motivazione, entro novanta giorni. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 17 della legge 7 agosto 1990 n. 241, il predetto termine può essere sospeso, per una sola volta e per un periodo non superiore a trenta giorni, per l'acquisizione di documentazioni, informazioni o certificazioni relative a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni. Decorso inutilmente il termine per la conclusione del procedimento si applicano le disposizioni di cui all'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

6. Il rilascio dell'accertamento di conformità per tutti gli interventi realizzati in assenza di titolo, o in difformità parziale o totale dallo stesso, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio del contributo di costruzione di cui all'articolo 27, ovvero, in caso di esonero ai sensi dell'articolo 29, in misura pari a quella prevista dal medesimo articolo 27, fermo restando un importo minimo di:

- a) 2.500 euro per gli interventi incidenti sulla trasformazione del territorio e per gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, come definiti all'articolo 11, commi 1 e 2;
- b) 2.000 euro per gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti all'articolo 11, comma 3, lettera a);
- c) 1.500 euro per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria cui all'articolo 11, comma 3, lettere b) e c). Lo stesso importo si applica anche agli ulteriori interventi edilizi subordinati a titolo abilitativo ma non soggetti al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 26, nonché alle parziali difformità dal titolo parimenti irrilevanti ai fini del contributo medesimo.

7. Il rilascio dell'accertamento di conformità, ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a vincolo paesaggistico, culturale, ambientale, idrogeologico, e di qualsiasi altro tipo comunque rilevante ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, è consentito esclusivamente previo rilascio del relativo atto di assenso comunque denominato, nei casi consentiti dalla legge, o dell'irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla relativa normativa di settore.

Nota – Con il presente articolo viene proposta l'introduzione nella normativa statale, con alcune limitazioni, della c.d. 'sanatoria giurisprudenziale', che consente la legittimazione postuma dell'abuso con riferimento alla sola disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, considerando illogica una sanzione ripristinatoria per un intervento in origine abusivo ma che potrebbe essere integralmente (e legittimamente) ricostruito subito dopo la sua forzata demolizione. Si evidenzia in particolare che la disposizione di cui al comma 3 deve essere comunque sottoposta a valutazioni di ordine politico per i suoi potenziali riflessi sulla gestione del territorio. Se si ritiene opportuno impedire che per queste (non trascurabili) fattispecie di abuso il titolo edilizio ex post possa

essere acquisito grazie a modifiche strumentali delle previsioni urbanistiche, è necessario fissare una data comunque antecedente (e in ipotesi prossima) alla futura pubblicazione del nuovo Testo Unico sulla Gazzetta Ufficiale (ad es: 31 dicembre 2023), in modo da 'congelare' la disciplina di riferimento per le istanze di accertamento di conformità di cui al presente articolo. Diversamente - ove si ritenga opportuna l'eliminazione del comma 3 per consentire la possibile regolarizzazione ex post anche delle tipologie di abuso ivi contemplate, non necessariamente strumentale, ma per obiettive esigenze di aggiornamento della disciplina urbanistica - resterà in capo all'autorità giudiziaria l'onere di accertamento e di assunzione di provvedimenti repressivi nei confronti delle amministrazioni comunali che apportino invece modifiche palesemente strumentali alle proprie previsioni urbanistiche atte a consentire la legittimazione di violazioni edilizie non altrimenti sanabili.

Art. 39

Interventi edilizi eseguiti ed ultimati prima dell'entrata in vigore della legge 765/1967

1. Sono da considerarsi legittimamente realizzati, anche in presenza di diverse disposizioni nella regolamentazione comunale vigente all'epoca, gli interventi edilizi eseguiti ed ultimati prima del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n. 765, ivi compresi quelli ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati o delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano individuate dallo strumento urbanistico all'epoca vigente.
2. L'avvenuta esecuzione ed ultimazione delle opere ed interventi entro il termine temporale sopra indicato è comprovata dal proprietario, o altro soggetto avente titolo, mediante adeguata documentazione, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio, o altro mezzo idoneo. Non assumono valore di prova le dichiarazioni testimoniali. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, alla luce delle risultanze istruttorie, ritenga che la documentazione prodotta dall'interessato contenga in tutto o in parte dati ed elementi non corrispondenti al vero, ne dà tempestiva notizia all'autorità giudiziaria.

CAPO VII - Provvedimenti sanzionatori

Art. 40

Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché del progettista in caso di opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa che regola le attività edilizie, alle prescrizioni dello strumento urbanistico e del regolamento edilizio nonché, unitamente al direttore dei lavori, al progetto assentito con il permesso di costruire o asseverato con la SCIA ed alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera realizzabili senza sospensione dei relativi lavori di cui all'articolo 22, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente o responsabile. In caso contrario il dirigente o il responsabile segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
3. Per le opere realizzate dietro presentazione di SCIA, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.
4. Ove nella documentazione di corredo a istanze o segnalazioni riferite ad interventi edilizi siano riscontrate dichiarazioni, certificazioni o rappresentazioni non veritiere rese dal professionista incaricato, l'amministrazione comunale informa la competente autorità giudiziaria e ne dà comunicazione al consiglio dell'ordine professionale o del collegio di appartenenza per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 41

Totale o parziale difformità dal titolo abilitativo

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo quelli che abbiano comportato la realizzazione di un organismo edilizio con caratteristiche eccedenti le parziali difformità di cui al comma 2, ferma restando l'equiparazione agli interventi realizzati in assenza di titolo delle opere che abbiano dato luogo ad un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche planovolumetriche, tipologiche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo stesso, ovvero all'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un

organismo edilizio con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 22, relativamente alle varianti in corso d'opera, e dall'articolo 42 relativamente alle tolleranze di costruzione, sono interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo quelli realizzati con variazioni che non abbiano determinato:

- a) mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 23, che comporti un incremento del carico urbanistico ai sensi dell'articolo 26;
- b) aumento della volumetria complessiva in misura superiore al 20 per cento rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo, escludendo dal calcolo le cubature accessorie ed i volumi tecnici;
- c) aumento della superficie utile in misura superiore al 30 per cento rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo;
- d) aumento della superficie coperta in misura superiore al 30 per cento rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo;
- e) incrementi di altezza tali da rendere possibile la realizzazione di piani aggiuntivi dell'edificio;
- f) modifica sostanziale della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza rispetto a quella prevista dal progetto allegato al titolo abilitativo, tale da comportare una traslazione superiore al 50 per cento nella sovrapposizione tra la sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato. La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata difformità totale quando, a prescindere dai limiti sopra indicati, restano invariati il volume, le superfici, le destinazioni d'uso, l'altezza della costruzione;
- g) modifica della tipologia di intervento edilizio rispetto a quella prevista dal progetto allegato al titolo abilitativo, tale da comportare il passaggio ad una categoria edilizia superiore, con riferimento alle fattispecie di intervento di cui all'articolo 11.

3. Non possono ritenersi comunque totali difformità quelle che incidono sulla entità delle volumetrie accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

4. Le Regioni, nel rispetto delle soglie previste al comma 2, e in applicazione dei parametri sopra descritti, possono prevedere indicazioni tecniche di dettaglio.

Art. 42

Tolleranze di costruzione e tutela dell'affidamento

1. Non sono da considerarsi parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività le variazioni di altezza, distacchi, volumetria complessiva, superficie coperta, traslazione dell'area di sedime, e di ogni altro parametro urbanistico-edilizio, che non eccedano il due per cento delle misure progettuali.

2. Non sono altresì da considerarsi parziali difformità dal titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio, gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere e le modeste variazioni esecutive di partizioni interne ininfluenti ai fini dell'agibilità dell'unità immobiliare.

3. Le Regioni stabiliscono con legge quali siano le ulteriori tolleranze di costruzione che non configurano parziali difformità dal titolo abilitativo, purché si tratti di difformità ininfluenti su elementi sostanziali dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio oggetto di intervento, quali:

- a) le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità, rilevanti ai fini dell'agibilità dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio;
- b) i caratteri strutturali e di ogni altro parametro urbanistico-edilizio;
- c) gli effetti indotti in termini di incremento del carico urbanistico.

4. Per titoli edilizi rilasciati in data antecedente all'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le leggi regionali possono considerare ammissibili percentuali di variazione superiori a quelle indicate al comma 1, comunque non eccedenti il cinque per cento delle misure progettuali.

5. Le tolleranze di costruzione realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie passibili di sanzionamento, sono dichiarate dal tecnico abilitato in sede di inoltro di nuove istanze o segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali. In caso di interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione di interi edifici o di parti essi, i quantitativi ricostruibili sono calcolati con esclusivo riferimento a volumi e superfici legittimati da titoli abilitativi.

6. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, non si considerano violazioni edilizie rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato:

- a) le parziali difformità, realizzate in corso d'opera, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari pubblici incaricati, la certificazione di agibilità nelle forme previste dalla legge;

- b) le parziali difformità, realizzate in corso d'opera, che l'amministrazione comunale non abbia espressamente contestato nell'ambito di un successivo procedimento edilizio volto alla formazione di un nuovo titolo abilitativo, rispetto al quale siano decorsi i termini stabiliti dalla legge per un eventuale provvedimento di annullamento d'ufficio.

Nota - il presente articolo - prendendo spunto dalle modifiche introdotte dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazione', alle disposizioni relative alle tolleranze di costruzione - delinea per tali fattispecie una disciplina più estesa ed organica, volta a favorire gli interventi di riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (ivi compresi, ad esempio, gli efficientamenti energetici di cui al c.d. 'Superbonus 110%') eliminando, in presenza di minime difformità 'fisiologiche' di rilevanza assolutamente trascurabile, inutili appesantimenti procedurali preventivi.

Art. 43

Lottizzazione abusiva

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali, o in assenza di specifica deliberazione comunale che ne autorizzi la realizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche, quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione, ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio. Non costituiscono lottizzazione abusiva gli interventi, ancorché sistematici, che abbiano determinato trasformazione, frazionamento o mutamento della destinazione d'uso di singoli edifici o complessi edilizi.
2. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza i prescritti atti abilitativi, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti responsabili, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
3. Trascorsi 90 giorni dall'accertamento, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 2, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune. Per la demolizione delle opere abusive si procede ai sensi dell'articolo 53. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 34, comma 4.
4. Gli atti di cui all'articolo 59 aventi per oggetto lotti di terreno per i quali sia stato emesso il provvedimento di cui sopra, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.
5. Le disposizioni di cui al comma 4 si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Art. 44

Interventi di trasformazione del territorio e interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia

1. Nei casi di interventi di trasformazione del territorio, come definiti all'articolo 11, comma 1, e di interventi di trasformazione del patrimonio edilizio, come definiti all'articolo 11, comma 2, realizzati in assenza di titolo abilitativo o in difformità totale o parziale dal medesimo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la demolizione e la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, da attuarsi a cura dei responsabili dell'abuso o degli attuali proprietari dell'immobile entro il termine temporale massimo fissato secondo le modalità previste dall'articolo 53. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui al medesimo articolo 53, con riferimento alle specifiche fattispecie di abuso.
2. Nei casi di totale o parziale difformità dal titolo abilitativo, ove si accerti che la rimozione delle opere abusive non sia possibile o non sia attuabile senza pregiudizio strutturale o funzionale di parti dell'immobile realizzate in conformità, è irrogata una sanzione pecuniaria, sostitutiva del ripristino, pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, e comunque di importo non inferiore ad euro 4.000 euro in caso di totale difformità dal titolo edilizio, e ad euro 3.000 in caso di parziale difformità. La medesima sanzione, di

importo comunque non inferiore a 4.000 euro, si applica anche agli interventi di sostituzione edilizia, di addizione volumetrica e di ricostruzione di edifici crollati eseguiti in assenza di titolo, ove si accerti che la rimozione delle opere abusive non sia possibile o non sia attuabile senza pregiudizio strutturale o funzionale di parti dell'immobile realizzate in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione.

3. Nei casi di cui al comma 2, qualora gli interventi realizzati risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'atto dell'accertamento, o vigente al momento della realizzazione dei medesimi, oppure al momento della presentazione dell'istanza di cui all'articolo 49, è irrogata una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, comunque di importo non inferiore ad euro 3.000 in caso di assenza o totale difformità dal titolo edilizio, e ad euro 2.000 in caso di parziale difformità.

4. Ove gli interventi di cui al comma 1 risultino ultimati in data antecedente all'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, limitatamente ai casi di opere eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo, ancorché realizzati in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia all'epoca vigente, è irrogata una sanzione pecuniaria pari al aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, con importo ridotto di un terzo, e comunque non inferiore ad euro 1.500.

5. Le sanzioni pecuniarie previste dai commi 2, 3 e 4 sono irrogate d'ufficio o a seguito di motivata istanza inoltrata dal responsabile dell'abuso o dal proprietario dell'immobile, secondo i criteri di calcolo di cui all'articolo 48 e nelle forme e modalità previste dall'articolo 49. Nelle ipotesi di cui ai commi 2 e 3, la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, nei casi ivi contemplati, è attestata con specifica asseverazione a firma di professionista abilitato.

6. Per le consistenze edilizie per le quali è irrogata la sanzione pecuniaria in luogo della rimessione in pristino è comunque dovuto, ricorrendone i presupposti, il pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 27.

7. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 52 per interventi abusivi realizzati su beni sottoposti a tutela dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

Art. 45

Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia

1. Agli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti all'articolo 11, comma 3, lettera a), realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo, si applicano le sanzioni di cui al presente articolo.

2. Qualora le opere eseguite risultino in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'atto dell'accertamento, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la rimozione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi, da attuarsi entro il termine fissato ai sensi dell'articolo 53, comma 1. In caso di inottemperanza all'ordinanza di rimozione si applicano le disposizioni relative all'esecuzione in forma coattiva del provvedimento emesso, di cui all'articolo 53, comma 6. Ove si accerti che il ripristino non sia possibile o non sia attuabile senza pregiudizio strutturale o funzionale di parti dell'immobile realizzate in conformità, è irrogata una sanzione pecuniaria, sostitutiva del ripristino, pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, e comunque di importo non inferiore ad euro 3.000 in caso di assenza o totale difformità dal titolo edilizio, e ad euro 2.500 in caso di parziale difformità.

3. Qualora le opere eseguite risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'atto dell'accertamento, o vigente al momento della esecuzione delle opere stesse, oppure, nei casi di cui all'articolo 49, al momento della presentazione dell'istanza, è irrogata una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, comunque di importo non inferiore ad euro 2.500 in caso di assenza o totale difformità dal titolo edilizio, e ad euro 1.500 in caso di parziale difformità.

4. Ove gli interventi di cui al comma 1 risultino ultimati in data antecedente all'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ancorché realizzati in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia all'epoca vigente, è irrogata una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, con importo ridotto di un terzo, e comunque non inferiore ad euro 1.500.

5. Le sanzioni pecuniarie previste dai commi 2, 3 e 4 sono irrogate d'ufficio o a seguito di motivata istanza inoltrata dal responsabile dell'abuso o dal proprietario dell'immobile, secondo i criteri di calcolo di cui all'articolo 48 e nelle forme e modalità previste dall'articolo 49. Nelle ipotesi di cui al comma 3, la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, nei casi ivi contemplati, è attestata con specifica asseverazione a firma di professionista abilitato.

6. Per le consistenze edilizie per le quali è irrogata la sanzione pecuniaria in luogo della rimessione in pristino è comunque dovuto, ricorrendone i presupposti, il pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 27.

7. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 52 per interventi abusivi realizzati su beni sottoposti a tutela dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

Art. 46

Interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, e opere minori soggette a titolo abilitativo, eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia

1. Agli interventi di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria, come definiti all'articolo 11, comma 3, lettere b) e c), nonché alle opere edilizie minori soggette a titolo abilitativo, di cui al comma 4 del medesimo articolo, ove realizzati in assenza o difformità dal titolo abilitativo, si applicano le sanzioni di cui al presente articolo.
2. Qualora le opere eseguite risultino in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'atto dell'accertamento, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale valuta se le opere eseguite, tenuto conto anche delle specifiche normative di settore, contrastino con rilevanti interessi pubblici in termini di salubrità delle costruzioni, sicurezza, superamento delle barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro e qualità degli assetti insediativi. In tali casi ordina la conformazione dei manufatti realizzati alla normativa vigente, ovvero, ove ciò non risulti possibile, la rimozione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi, da attuarsi entro il termine fissato ai sensi dell'articolo 53, comma 1. In caso di inottemperanza all'ordinanza di conformazione o di rimozione si applicano le disposizioni relative all'esecuzione in forma coattiva del provvedimento emesso, di cui all'articolo 53, comma 6.
3. Ove si accerti che la conformazione o la rimozione delle opere abusive di cui al comma 2 non sia possibile, o non sia attuabile senza pregiudizio strutturale o funzionale di parti dell'immobile realizzate in conformità, è irrogata una sanzione pecuniaria, sostitutiva del ripristino, pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, e comunque di importo non inferiore a 2.000 euro.
4. Nei casi diversi da quelli di cui ai commi 2 e 3, alle opere eseguite in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'atto dell'accertamento, oppure al momento della presentazione dell'istanza, si applica una sanzione pecuniaria pari all'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, incrementato del 50 per cento, e comunque di importo non inferiore a 1.500 euro.
5. Qualora le opere eseguite risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'atto dell'accertamento, o vigente al momento della esecuzione delle opere stesse, oppure, nei casi di cui all'articolo 49, al momento della presentazione dell'istanza, è irrogata una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, con un minimo di euro 1.000.
6. Le sanzioni pecuniarie previste dai commi 3, 4 e 5 sono irrogate d'ufficio o a seguito di motivata istanza inoltrata dal responsabile dell'abuso o dal proprietario dell'immobile, secondo i criteri di calcolo di cui all'articolo 48 e nelle forme e modalità previste dall'articolo 49. Nelle ipotesi di cui al comma 5, la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, nei casi ivi contemplati, è attestata con specifica asseverazione a firma di professionista abilitato.
7. Per le consistenze edilizie per le quali è irrogata la sanzione pecuniaria in luogo della rimessione in pristino è comunque dovuto, ricorrendone i presupposti, il pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 27.
8. Le opere e interventi di cui al presente articolo, che al momento della loro esecuzione risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, nonché eseguiti nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, configurandosi quali violazioni di natura formale ancorché realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, decorsi 10 anni dalla loro ultimazione non sono passibili di irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 5. Tali opere e interventi, ove privi di rilevanza strutturale, sono pertanto da ritenersi regolarizzati a tutti gli effetti amministrativi, a condizione che non abbiano determinato aumento della superficie utile, modifiche della volumetria complessiva, trasformazione di superficie accessoria in superficie utile, modifiche della sagoma, modifiche sistematiche dei prospetti, aumento del numero delle unità immobiliari, mutamento della destinazione d'uso. La sussistenza dei presupposti per la regolarizzazione è comprovata con atto sostitutivo di notorietà corredato da appositi elaborati grafici e idonea relazione asseverata sottoscritta da professionista abilitato.
9. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 52 per interventi abusivi realizzati su beni sottoposti a tutela dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

Art. 47

Interventi di attività edilizia libera eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia

1. In caso di interventi di attività edilizia libera, come definiti all'articolo 12, eseguiti in contrasto sia con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data di accertamento dello stato di fatto, sia con quella vigente all'epoca della loro

realizzazione, ancorché eseguiti in assenza o difformità dal titolo abilitativo, se all'epoca dovuto, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale valuta se le opere eseguite, tenuto conto anche delle specifiche normative di settore, contrastino con rilevanti interessi pubblici in termini di salubrità delle costruzioni, sicurezza, superamento delle barriere architettoniche, tutela del patrimonio edilizio di interesse storico-testimoniale, decoro e qualità degli assetti insediativi. In tali casi ordina la conformazione delle opere realizzate alla normativa vigente, ovvero, ove ciò non risulti possibile, la rimozione delle medesime ed il ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza all'ordinanza di conformazione o di rimozione si applicano le disposizioni relative all'esecuzione informata coattiva del provvedimento emesso, di cui all'articolo 53, comma 2.

2. Ove risulti che gli interventi di cui al comma 1 non contrastano con rilevanti interessi pubblici, ovvero si accerti che la conformazione o il ripristino non sia possibile, oppure non sia attuabile senza pregiudizio strutturale o funzionale di parti realizzate in conformità, è irrogata una sanzione pecuniaria pari all'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento, incrementato del 50 per cento, per un importo comunque non inferiore a 1.000 euro.

3. La sanzione pecuniaria prevista dal comma 2 è irrogata d'ufficio o a seguito di motivata istanza inoltrata dal responsabile dell'abuso o dal proprietario dell'immobile, secondo i criteri di calcolo di cui all'articolo 48 e nelle forme e modalità previste dall'articolo 49.

4. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 52 per interventi abusivi realizzati su beni sottoposti a tutela dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

5. In caso di utilizzo di unità immobiliari per usi difforni dalle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico, ove posti in essere in assenza di opere edilizie ed ancorché non urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'articolo 23, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 24, comma 4.

Art. 48

Criteri per il calcolo delle sanzioni pecuniarie connesse al valore di edifici, manufatti edilizi, o di loro parti, eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia

1. Ai fini della determinazione delle sanzioni pecuniarie di cui agli articoli 44, 45, 46 e 47, connesse all'incremento di valore di immobili, manufatti edilizi, o di loro parti, conseguente all'esecuzione di opere e interventi in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia, i comuni adottano, sulla base di atti regionali di indirizzo e coordinamento tecnico, apposite tabelle parametriche nelle quali sono definiti specifici coefficienti di incremento o decremento da applicarsi ai costi medi di costruzione definiti per il territorio comunale, tenuto conto dei costi medi indicati dalla Regione per le diverse tipologie di opere. I coefficienti di incremento o decremento, definiti nel rispetto dei principi di proporzionalità e adeguatezza del trattamento sanzionatorio, tengono conto:

- a) delle diverse caratteristiche degli immobili, rilevabili in ragione di elementi quali la categoria catastale, l'ubicazione, la vetustà, lo stato di conservazione;
- b) della natura ed entità dell'intervento abusivo complessivamente considerato, ivi compresi i casi di opere abusive non comportanti incremento di superficie o di volumetria;
- c) della risalenza nel tempo dell'abuso, in particolare per interventi realizzati in data antecedente all'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

2. Per particolari fattispecie non contemplate dalle tabelle parametriche di cui al comma 1 l'aumento di valore è calcolato mediante specifica perizia di stima ad opera dell'Agenzia del territorio, ovvero di altro organismo all'uopo delegato, salvo i casi in cui il comune sia dotato di proprie strutture competenti in materia di stime immobiliari.

3. Nelle more della definizione delle tabelle parametriche di cui al comma 1 l'aumento di valore dell'immobile è determinato in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978 n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello residenziale l'aumento di valore dell'immobile è determinato a cura dell'Agenzia del territorio, ovvero di altro organismo all'uopo delegato, salvo i casi in cui il comune sia dotato di proprie strutture competenti in materia di stime immobiliari.

Art. 49

Modalità di applicazione delle sanzioni pecuniarie

1. Le sanzioni pecuniarie di cui agli articoli 44, 45, 46 e 47, connesse all'incremento di valore di immobili, manufatti edilizi, o di loro parti, conseguente all'esecuzione di opere e interventi in violazione della disciplina urbanistica ed

edilizia, sono irrogate con le modalità di seguito specificate.

2. Nei casi in cui sia prevista l'applicabilità della sanzione pecuniaria in alternativa alla rimozione o conformazione delle opere abusivamente realizzate, è facoltà dell'interessato, di propria iniziativa o anche in presenza di ordinanza di rimozione o conformazione adottata dall'amministrazione comunale, ed entro il termine nella stessa fissato per l'ottemperanza, di inoltrare apposita istanza di regolarizzazione mediante applicazione di sanzione pecuniaria, corredata da adeguata documentazione e idonea perizia tecnica sottoscritta da professionista abilitato, atta a dimostrare la sussistenza del pregiudizio strutturale o funzionale al ripristino o alla conformazione.

3. Ove la sanzione alternativa al ripristino sia richiesta per interventi riconducibili alle fattispecie di cui agli articoli 44, comma 2, e 45 comma 2, la perizia allegata all'istanza cui al comma 2 deve altresì essere corredata da specifica asseverazione in ordine al rispetto della normativa tecnica per l'edilizia vigente al momento della esecuzione delle opere, o alla sussistenza della idoneità statica del fabbricato qualora si tratti di interventi ultimati in epoca antecedente all'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985 n. 47. La medesima asseverazione deve altresì essere depositata anche in tutti gli altri casi, laddove le opere abusivamente eseguite presentino rilevanza strutturale. Ai fini della regolarizzazione è comunque dovuto, in tutti i casi in cui le opere siano state realizzate in violazione della normativa sismica, il certificato di idoneità strutturale di cui all'articolo 89.

4. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si determina in merito all'applicabilità della sanzione pecuniaria in luogo del ripristino o della conformazione delle opere abusive entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento dell'istanza. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione dell'istanza possono essere richieste integrazioni della documentazione presentata, con effetto sospensivo dei termini procedurali. In caso di accoglimento dell'istanza, unitamente all'irrogazione della sanzione pecuniaria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale può prescrivere, ove ciò sia attuabile e nei casi in cui non sia asseverato il pieno rispetto della normativa tecnica per l'edilizia prevista al comma 3, l'esecuzione di modeste opere di consolidamento finalizzate a garantire idonee condizioni di sicurezza dell'immobile o di parti di esso, assegnando allo scopo un congruo termine per la loro realizzazione. In caso di mancata esecuzione di dette opere non si producono gli effetti di cui al comma 7.

5. Nei casi previsti dagli stessi articoli 44, 45, 46 e 47, in cui sia prevista in via ordinaria l'applicabilità della sanzione pecuniaria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale irroga la sanzione calcolandone l'importo sulla base dei criteri di cui all'articolo 48 e assegnando al responsabile dell'abuso o all'attuale proprietario dell'immobile un congruo termine per il pagamento delle somme dovute. In tali casi, anche in assenza di accertamento dell'abuso e di provvedimento sanzionatorio adottato dal comune, è sempre facoltà dell'interessato di richiedere l'applicazione della sanzione pecuniaria inoltrando specifica istanza, corredata da adeguata documentazione tecnica asseverata da professionista abilitato, nella quale sono identificati gli estremi dell'immobile interessato o le sue parti nonché la tipologia di abuso realizzato.

6. Con apposito atto di valenza regolamentare il comune definisce:

- a) la specifica documentazione tecnica da allegare alle istanze di cui al presente articolo, anche con riferimento ai casi in cui sia richiesta specifica asseverazione attestante la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia delle opere abusive realizzate;
- b) criteri e modalità per la corresponsione delle sanzioni pecuniarie di cui al presente Capo, anche con riferimento a possibili forme di rateizzazione degli importi dovuti ed eventuali correlate forme di garanzia.

7. L'integrale corresponsione delle sanzioni pecuniarie irrogate ai sensi e nei modi previsti dalle disposizioni del presente Capo e del contributo di costruzione se dovuto, anche in alternativa alla rimozione o conformazione delle opere abusivamente realizzate, determina la regolarizzazione ad ogni effetto di legge dell'edificio o manufatto realizzato in assenza o difformità dal titolo abilitativo.

8. In luogo del pagamento delle sanzioni pecuniarie di cui al presente articolo è sempre facoltà dell'avente titolo di procedere alla rimozione delle opere abusive e alla rimessione in pristino, ove realizzabile senza recare pregiudizio strutturale o funzionale alle parti dell'immobile realizzate in conformità.

Art. 50

Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi dalle amministrazioni statali, di interventi in assenza titolo abilitativo, ovvero in difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, da attuarsi entro il termine temporale massimo fissato secondo le modalità previste dall'articolo 53, dandone contestuale comunicazione all'ente proprietario del suolo. In caso di inottemperanza si applicano le disposizioni di cui al medesimo articolo 53, con riferimento alle specifiche fattispecie di abuso.

2. La demolizione è eseguita a cura del Comune ovvero, nei casi di cui all'articolo 53, comma 7, secondo le modalità operative ivi specificate, ed è comunque effettuata a spese del responsabile dell'abuso.
3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

Art. 51

Interventi eseguiti in base a titoli edilizi annullati o oggetto di provvedimenti adottati in autotutela

1. In tutti i casi di annullamento o di adozione di provvedimenti in autotutela, ai sensi di legge, su titoli edilizi rilasciati o illegittimamente perfezionatisi, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la rimessione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, calcolato ai sensi dell'articolo 48. L'importo della sanzione è notificato all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.
2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del titolo abilitativo in sanatoria di cui all'articolo 37.
3. Ai fini fiscali si applicano le disposizioni di cui al Capo VIII del presente Titolo.

Art. 52

Sanzioni per interventi abusivi su beni sottoposti a tutela dal Codice dei beni culturali e del paesaggio

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale:
 - a) laddove sia accertata l'avvenuta esecuzione di opere o interventi su beni culturali sottoposti a tutela dalla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio, in particolare su immobili o aree di cui all'articolo 10 o all'articolo 128, commi 1 e 2 dello stesso Codice, compresi quelli dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge, realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, ove previsto, e dalla prescritta autorizzazione, comunica l'avvenuto accertamento al Soprintendente, ai fini dell'eventuale adozione dei provvedimenti di reintegrazione del bene culturale di cui all'articolo 160 del Codice. L'accertata esecuzione di opere ed interventi abusivi in assenza o in difformità dal prescritto titolo edilizio comporta comunque l'applicazione, da parte del Soprintendente, di una sanzione pecuniaria da 1.000 a 20.000 euro, da determinarsi in ragione della natura e dell'entità delle opere abusive, anche ove le stesse non abbiano arrecato danno al bene culturale;
 - b) laddove sia accertata l'avvenuta esecuzione di opere o interventi su immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, ove previsto, e dalla prescritta autorizzazione, ne dà comunicazione alla Soprintendenza competente per territorio, alla Regione e all'amministrazione delegata da quest'ultima all'esercizio delle competenze in materia di paesaggio, se diversa dal Comune. Il dirigente o il responsabile dell'amministrazione preposta all'esercizio delle competenze in materia di paesaggio adotta l'ordine di rimessione in pristino di cui all'articolo 167 del medesimo Codice, nonché i provvedimenti conseguenti ivi prescritti in caso di inottemperanza da parte dell'interessato.
2. Laddove le violazioni della disciplina urbanistico-edilizia accertate sui beni di cui al presente articolo richiedano l'adozione di provvedimenti sanzionatori ulteriori rispetto a quelli di cui alle lettere a) e b) del comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ricevuta comunicazione dei provvedimenti adottati dalle autorità competenti, applica le sanzioni previste dal presente Capo. Ove sia prescritta da tali norme la rimessione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, e si tratti dei beni culturali di cui alla lettera a) del comma 1, il provvedimento sanzionatorio del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale è subordinato al previo parere vincolante del Soprintendente, che può disporre, a tutela del bene culturale, l'applicazione di sanzioni pecuniarie sostitutive del ripristino, entro centoventi giorni dalla data di ricezione della proposta di provvedimento sanzionatorio.

Art. 53

Ingiunzione alla rimessione in pristino e demolizione di opere abusive

1. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 43 per i casi di lottizzazione abusiva, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, qualora accerti l'esecuzione di interventi passibili di rimessione in pristino ai sensi degli articoli 44, 45, 46 e 47, ingiunge al proprietario dell'immobile e ai responsabili dell'abuso la rimozione o la demolizione delle opere abusive e la rimessione in pristino dello stato dei luoghi. Il termine per provvedere, comunque

non superiore a 180 giorni, è stabilito dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale in misura congrua, in ragione dell'entità delle opere abusive e degli interventi di ripristino necessari. Eventuali proroghe possono essere concesse solo per circostanze eccezionali ed estranee alla volontà degli interessati, o in ragione della rilevante entità e complessità delle operazioni di ripristino.

2. Nei casi di interventi abusivi di nuova costruzione, come definiti all'articolo 11, comma 1, lettera a), che abbiano comportato la realizzazione di manufatti dotati di autonoma configurazione fisica e funzionale con volumetria complessiva superiore a 750 metri cubi, ed allorquando il proprietario dell'immobile sia anche responsabile dell'abuso, nell'ordinanza di demolizione e rimessione in pristino di cui al comma 1 è indicata l'area che verrà acquisita di diritto in caso di inottemperanza. In tali casi, ove il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine indicato nell'ordinanza, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la superficie coperta abusivamente costruita. L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire nel prescritto termine costituisce, a far data dalla notifica all'interessato, titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

3. L'opera acquisita ai sensi del comma 2 è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di tutela dell'assetto idrogeologico. In caso di acquisizione a favore di amministrazioni diverse dal comune, esse provvedono autonomamente alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

4. Nei casi di ingiunzione alla rimessione in pristino per gli interventi di trasformazione del territorio e di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 44, eseguiti in assenza o difformità totale dal titolo abilitativo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e immobili di cui all'articolo 52, ovvero in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è maggiorata fino a raggiungere l'importo massimo di legge di 20.000 euro, in ragione della natura e della rilevanza dell'abuso. La mancata o tardiva adozione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente o del funzionario inadempiente. I comuni stabiliscono i criteri di graduazione della predetta sanzione, in ragione della consistenza delle opere e della presenza dei vincoli di tutela, come sopra indicati.

5. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4 spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e sistemazione di aree destinate a verde pubblico. Le regioni possono aumentare l'importo di tali sanzioni e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

6. Una volta accertata l'inottemperanza da parte degli interessati, la demolizione coattiva delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi sono disposti tempestivamente con atto del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale. Fatto salvo quanto specificato al comma 7, le operazioni di demolizione coattiva sono effettuate dal comune, sulla base di una valutazione tecnico-economica dell'ufficio comunale competente. Laddove non eseguibili in gestione diretta, i relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

7. Per le fattispecie di abuso contemplate dall'articolo 44, in presenza di interventi di rilevante impatto urbanistico e di operazioni di ripristino di conclamata complessità organizzativa e operativa, tali da richiedere l'azione integrata e coordinata di altri soggetti pubblici, i competenti uffici comunali possono richiedere tempestivamente l'intervento delle Regioni le quali, in forma diretta o tramite le strutture operative specializzate di cui al comma 8, all'uopo costituite, forniscono adeguato supporto nell'espletamento delle operazioni di demolizione forzata e di rimessione in pristino dello stato dei luoghi.

8. Nel perseguimento dell'interesse pubblico primario di efficace e tempestiva repressione degli abusi edilizi di maggiore impatto sugli assetti territoriali ed ambientali, le Regioni provvedono a istituire strutture specializzate dotate di adeguata capacità operativa. Promuovono altresì accordi e forme di collaborazione con gli altri Enti ed amministrazioni competenti, in coordinamento con gli Uffici Territoriali del Governo e con le forze pubbliche di sicurezza, al fine di garantire l'effettività e la tempestività delle operazioni di ripristino della legalità urbanistico-edilizia violata.

9. Nei casi in cui la demolizione delle opere abusive sia suscettibile di incidere in misura sostanziale sull'attività di aziende produttrici di beni e servizi, o su situazioni di grave disagio sociale, con ripercussioni di rilevanza generale dal punto di vista socio-economico e occupazionale, è facoltà dell'amministrazione comunale, nel perseguimento del pubblico interesse, di sottoscrivere specifici accordi procedurali, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, volti all'attuazione programmata delle operazioni di ripristino della legalità urbanistico-edilizia violata. Le Regioni possono dettare specifici criteri e modalità operative di dettaglio per la corretta applicazione della presente disposizione da parte dei comuni.

Nota – la disciplina dei commi 7 e 8 costituisce un'ipotesi parzialmente alternativa a quella recentemente definita dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazioni', con la quale è stato riformulato l'art. 41 del DPR 380/2001. La nuova formulazione del citato articolo, oltre a risultare di incerta interpretazione, trasferisce direttamente dai Comuni alle Prefetture i compiti di demolizione degli abusi, senza coinvolgimento di soggetti istituzionali intermedi, che in prospettiva - previa istituzione di strutture specializzate allo scopo - potrebbero invece contribuire fattivamente ad una più efficace azione di repressione dei fenomeni di abusivismo.

Art. 54

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

1. Le Regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.
2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 27 comporta:
 - a) l'aumento del contributo in misura pari al 5 per cento, qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 60 giorni;
 - b) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento, quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
 - c) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento, quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi ulteriori 60 giorni;
 - d) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento, quando, superato il termine di cui alla lettera c), il ritardo si protrae non oltre i successivi ulteriori 60 giorni.
3. Le misure di cui al comma 2 non si cumulano. Nel caso di pagamento rateizzato, garantito da idonea fidejussione, a copertura anche della maggiorazione di cui al comma 1, lettera d), dette disposizioni si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorso inutilmente l'ultimo termine indicato al comma 2, lettera d), il Comune provvede all'escussione della fidejussione ovvero alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 56.
5. In mancanza di disposizioni delle leggi regionali le sanzioni sono applicate nelle misure di cui al presente articolo.

Art. 55

Utilizzo di unità immobiliari sprovviste di certificazione di agibilità

1. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 33, comma 1, ove ne ricorrano i presupposti, l'utilizzo di unità immobiliari sprovviste di certificazione di agibilità, limitatamente ai casi di obbligatorietà di cui all'articolo 32, comma 3, comporta l'applicazione, a carico del proprietario dell'immobile, di una sanzione amministrativa pecuniaria da 250 a 1.500 euro.
2. Le Regioni definiscono tabelle parametriche per il calcolo della sanzione amministrativa di cui al comma 1. Fino alla definizione delle tabelle regionali i Comuni provvedono, in via provvisoria, secondo criteri definiti con deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 56

Riscossione

I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai Capi III, V, VI e VII del presente Titolo sono accertati e riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'Ente procedente.

Art. 57

Sanzioni penali

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme restando le sanzioni amministrative, si applica:

- a) l'ammenda fino a 30.000 euro nei casi di esecuzione degli interventi di trasformazione del territorio e trasformazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 11, comma 1, lettera a), e comma 2, in totale difformità dal titolo abilitativo, nonché degli interventi di cui all'articolo 11, comma 1, lettera b), in assenza di titolo abilitativo;
- b) l'ammenda di cui alla lettera a) si applica anche agli interventi di cui all'articolo 11, comma 1, lettera a), e agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 11, comma 3, lettera a), eseguiti in assenza o totale difformità dal titolo abilitativo, ove le opere realizzate risultino in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione;
- c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 20.000 a 80.000 euro nei casi di esecuzione degli interventi edilizi di cui all'articolo 11, comma 1, lettera a), e comma 2, in assenza di titolo abilitativo, o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione dei lavori;
- d) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 40.000 a 100.000 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come definita dall'articolo 43.

2. Gli importi delle ammende di cui al comma 1 sono maggiorati, fino ad un massimo del 50 per cento, qualora gli interventi ivi contemplati siano eseguiti in aree o su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, archeologico, paesaggistico o ambientale. La misura della maggiorazione è disposta dal giudice penale in ragione della natura e della rilevanza dell'intervento abusivo.

3. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva ai sensi dell'articolo 43, dispone la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

4. Nei casi di cui al comma 1, lettera c), il giudice penale, con la sentenza di condanna, può ordinare la demolizione se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

Nota - L'articolo ridefinisce le sanzioni penali contravvenzionali secondo criteri di progressività riferiti a profili di natura sostanziale (rilevanza effettiva dell'intervento edilizio realizzato abusivamente), prevedendo invece sanzioni solo pecuniarie in forma di ammenda per le violazioni formali (assenza o totale difformità dal titolo) e limitatamente agli interventi di maggiore rilevanza (nuove costruzioni, ristrutturazioni urbanistiche, sostituzioni edilizie, addizioni volumetriche). Appare infatti irragionevole la pena della reclusione quando in concreto l'abuso non ha determinato alcuna violazione delle previsioni urbanistiche vigenti al momento della sua realizzazione.

Art. 58

Norme relative all'azione penale

1. In presenza di istanze di accertamento di conformità inoltrate ai sensi dell'articolo 37, l'azione penale relativa alle violazioni edilizie di cui all'articolo 57 rimane sospesa finché non siano stati definiti i relativi procedimenti amministrativi. In tali casi il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria estingue i reati contravvenzionali di cui all'articolo 57 per gli interventi abusivamente realizzati.

2. La demolizione spontanea delle opere illegittimamente eseguite e il ripristino dello stato dei luoghi, da parte del responsabile dell'abuso, prima che sia adottato l'ordine di rimessione in pristino da parte dell'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la condanna, determina l'estinzione dei reati contravvenzionali di cui all'articolo 57.

Art. 59

Trasferimento di diritti reali relativi a terreni. Certificato di destinazione urbanistica

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della Comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente le previsioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano (NCEU), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute

modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del certificato di destinazione urbanistica nel termine di cui al comma 3, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi, ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

5. Gli atti di cui al presente articolo ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 4, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.

6. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.

7. Restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 43 per i lotti di terreno per i quali sia stato emesso il provvedimento sanzionatorio di cui al medesimo articolo.

Art. 60

Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del titolo abilitativo o l'avvenuta ottemperanza ad altri adempimenti obbligatori previsti dalla presente legge per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'immobile. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui trattasi non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi delle disposizioni di cui al presente Capo, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del titolo abilitativo al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

4. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora sussistano i presupposti per la regolarizzazione dell'immobile, deve inoltrare la relativa istanza entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Art. 61

Sanzioni a carico dei notai

1. Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 43, 59 e 60 e non convalidabili, costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modifiche, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima.

2. Tutti i pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto dall'articolo 43, sono esonerati da responsabilità inerente al trasferimento o alla divisione dei terreni.

Art. 62

Aziende erogatrici di servizi pubblici

1. È fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di titolo abilitativo, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.

2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio indicante gli

estremi del titolo abilitativo, o, per le opere abusive, gli estremi del titolo abilitativo in sanatoria o degli atti amministrativi attestanti l'avvenuta regolarizzazione dell'immobile. Per opere abusive oggetto di istanza di sanatoria straordinaria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, deve essere allegata copia della domanda di titolo abilitativo in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione, per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge medesima. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2.500 a 8.000 euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui trattasi, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.

3. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

4. Al fine di consentire una più penetrante vigilanza sull'attività edilizia, è fatto obbligo alle aziende erogatrici di servizi pubblici di comunicare al Comune ove è ubicato l'immobile le richieste di allaccio ai pubblici servizi effettuate per gli immobili, con indicazione dei titoli abilitativi o della documentazione attestante il rispetto delle condizioni indicate ai precedenti commi. L'inosservanza di tale obbligo comporta, per ciascuna violazione, la sanzione pecuniaria 10.000 a 50.000 euro nei confronti delle aziende erogatrici di servizi pubblici, nonché la sanzione pecuniaria da 2.500 ad 8.000 euro nei confronti del funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione dei contratti.

CAPO VIII - Disposizioni fiscali

Art. 63

Disposizioni fiscali

1. Fatte salve le sanzioni di cui al Capo VII del presente Titolo II, e fermo restando quanto disposto dall'articolo 42, gli interventi di cui all'articolo 11, commi 1 e 2, e comma 3, lettera a), realizzati in assenza o in totale difformità dal titolo abilitativo edilizio, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato ovvero oggetto di provvedimenti adottati in autotutela ai sensi dell'articolo 51, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici.

2. È fatto obbligo al Comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi, l'avvenuto accertamento delle opere abusive di cui al comma 1, ovvero i provvedimenti di annullamento o di autotutela comportanti la decadenza dalle agevolazioni fiscali di cui al comma 1.

3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione degli atti trasmessi dal Comune.

4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Art. 64

Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria

1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 63:

- a) le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del titolo edilizio in sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di sanatoria presentata al Comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal Comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del Comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione;
- b) per i fabbricati costruiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica l'esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma

precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal Comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare all'ufficio competente, entro novanta giorni da tale scadenza, copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del Comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

2. L'omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria, nei casi di cui al comma 1, comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.
3. Il rilascio del titolo edilizio in sanatoria per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 63.
4. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 3, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione dell'istanza di cui al presente comma.
5. Non si dà comunque luogo al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate.

Art. 65

Finanziamenti pubblici e sanatoria

1. La concessione di indennizzi, ai sensi della legislazione sulle calamità naturali, è esclusa nei casi in cui gli immobili danneggiati siano stati eseguiti abusivamente in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato; la citata concessione di indennizzi è altresì esclusa per gli immobili edificati in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria.

TITOLO III – RESISTENZA E STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

CAPO I – Disposizioni generali

Art. 66

Norme tecniche per le costruzioni

1. Ai fini delle disposizioni di cui al presente Titolo si intendono per “costruzioni” tutte le opere sia pubbliche che private di natura edilizia, infrastrutturale e impiantistica, ivi comprese le opere geotecniche e le opere di protezione ambientale, caratterizzate dalla presenza di una struttura portante o comunque di dispositivi tecnici atti a garantire resistenza meccanica e stabilità, robustezza e durabilità, il cui fallimento costituisca un pericolo per l'incolumità delle persone, la disponibilità di beni e servizi, nonché la salvaguardia dell'ambiente. Tali opere devono essere progettate e realizzate in osservanza di apposite Norme tecniche per le costruzioni (di seguito “Norme tecniche”), fissate con decreti del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Interno ed il Dipartimento per la Protezione Civile, su proposta del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, sentita la Conferenza Stato-Regioni.
2. Le Norme tecniche sono finalizzate a definire, con criteri probabilistici, il livello minimo di affidabilità di una costruzione in relazione ad un determinato livello di rischio, che rappresenta la soglia da ritenersi socialmente accettabile sulla base delle conseguenze del danno, o del collasso, sulle persone e sui beni. In tal senso è consapevolmente esclusa la possibilità di un cosiddetto “rischio zero”.
3. Ai sensi del comma 2, le Norme tecniche definiscono e disciplinano, con approccio convenzionale:
 - a) i criteri generali per la valutazione del livello di affidabilità, stabilito dalle medesime e quantificato con criteri probabilistici;
 - b) le azioni e loro combinazioni da considerare per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle costruzioni;
 - c) i criteri generali tecnico-costruttivi per le nuove costruzioni e per quelle esistenti;
 - d) i sistemi costruttivi ammissibili;
 - e) le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione; i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo di opere speciali;

- f) le caratteristiche dei materiali, i controlli ed i criteri per la loro qualificazione;
- g) le condizioni ed i termini sulla base dei quali è eventualmente richiesta una rinnovata valutazione del livello di affidabilità delle costruzioni;
- h) la valutazione del rischio derivante da una o più sorgenti nel contesto di un ambito territoriale significativo.

4. Le Norme tecniche possono demandare taluni aspetti di dettaglio e indicazioni costruttive, quando non specificamente richiamati negli accordi contrattuali, a documenti quali circolari, istruzioni, linee guida e altre tipologie di istruzioni non cogenti.

5. Le costruzioni, in relazione alle conseguenze di un loro eventuale fallimento accettato, sono divise in Classi d'uso, la cui definizione è demandata alle Norme tecniche.

6. La disciplina del presente Titolo III si applica a tutte le tipologie di costruzioni rientranti nell'ambito di applicazione delle Norme tecniche. Qualora vengano usati materiali o sistemi costruttivi diversi da quelli disciplinati dalle Norme tecniche in vigore, la loro idoneità deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal Presidente del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici su conforme parere dello stesso Consiglio.

7. Le Norme tecniche indirizzano il processo costruttivo con riferimento all'intero ciclo di vita della costruzione, prevedendo tutte le fasi di pianificazione, programmazione, conoscenza e progettazione, costruzione, accettazione e messa in esercizio, uso e manutenzione, dismissione, smaltimento.

8. Le Norme tecniche sono periodicamente aggiornate con decreto interministeriale e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Art. 67

Zonazione sismica del territorio e strumenti urbanistici

1. Ai sensi dell'articolo 94 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed ai fini degli adempimenti tecnico-amministrativi di cui al successivo Capo III, il territorio nazionale è suddiviso in apposite zone, caratterizzate da una classe sismica individuata sulla base dei valori dell'accelerazione orizzontale massima attesa, a_g , in condizioni di campo libero, su sito di riferimento rigido, specificatamente classificato dalle Norme Tecniche come maggiormente prestante, e con superficie topografica orizzontale, espressa come percentuale dell'accelerazione gravitazionale g , così definite:

- Zona 1, ad alta sismicità, con $a_g > 0,25 g$
- Zona 2, a media sismicità, con $0,15 < a_g \leq 0,25 g$
- Zona 3, a bassa sismicità, con $0,05 < a_g \leq 0,15 g$
- Zona 4, a bassissima sismicità, con $a_g \leq 0,05 g$

2. Gli intervalli di valore di a_g che individuano le diverse zone sono aggiornati, all'occorrenza, con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Dipartimento per la Protezione Civile.

3. Ciascuna Regione provvede a suddividere il territorio regionale in apposite zone, attribuendo alle stesse una classe sismica, fra quelle definite al comma 1, secondo i criteri stabiliti dal Consiglio Superiore dei lavori pubblici di concerto con il Dipartimento per la Protezione Civile ai sensi dell'articolo 93 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

4. Prima della delibera di adozione degli strumenti urbanistici generali e attuativi, comunque denominati, o di eventuali varianti ai medesimi, i Comuni devono richiedere il parere del competente Ufficio tecnico regionale ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche, idrauliche e sismiche del territorio. Nelle more del rilascio del parere regionale, si può procedere con l'adozione dello strumento urbanistico, salvo l'impegno a recepire eventuali prescrizioni prima della definitiva approvazione. Le Regioni possono individuare specifiche tipologie di atti urbanistici non soggetti al parere del competente Ufficio tecnico regionale in quanto privi di incidenza sulle condizioni geomorfologiche, idrauliche e sismiche del territorio.

5. Il competente Ufficio tecnico regionale deve pronunciarsi entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale. In caso di mancato riscontro entro tale termine, il parere deve intendersi reso in senso favorevole. Per le tipologie di strumenti urbanistici attuativi o di varianti soggetti a verifica a campione ai sensi della legge regionale è comunicato tempestivamente al Comune l'esito del sorteggio; entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta è comunicato altresì l'esito della verifica eseguita sugli atti urbanistici estratti.

Classe di rischio delle costruzioni

1. Ogni costruzione può essere caratterizzata da una Classe di rischio in relazione ad una sorgente di pericolo.
2. Ogni Classe di rischio, riconducibile ad un determinato rapporto benefici-costi, è individuata con livello di affidabilità decrescente.
3. Ai sensi del comma 1, la Classe di rischio sismico per le costruzioni è definita secondo le Linee guida emanate con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, che provvede ad aggiornarle quando ritenuto necessario, sentito il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.
4. La Classe di rischio sismico è inclusa nel fascicolo digitale delle costruzioni, di cui all'articolo 110.

Art. 69

Costruzioni in corso

1. Ai fini del presente titolo si definiscono costruzioni in corso quelle il cui iter di realizzazione non è ancora concluso e non è stata ancora depositata la Relazione a strutture ultimate, fatti salvi i termini di cui all'articolo 85, comma 1.
2. Qualora, in tale contesto, entri in vigore un aggiornamento delle Norme tecniche, oppure un aggiornamento della zonazione sismica, valgono le disposizioni di cui all'articolo 91.

Art. 70

Costruzioni esistenti

1. Ai fini del presente Titolo si definiscono costruzioni esistenti quelle che, alla data di entrata in vigore della presente legge:
 - a) abbiano le strutture completamente realizzate e per le quali sia stato rilasciato il certificato di collaudo statico ai sensi delle Norme Tecniche vigenti all'epoca della costruzione;
 - b) in assenza del collaudo statico, o perché non previsto all'epoca della costruzione, o perché comunque non rilasciato, abbiano le strutture in elevazione e le strutture degli orizzontamenti e della copertura completamente realizzate;
 - c) quelle prive di alcune parti strutturali, eventualmente crollate o demolite, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.
2. Per le costruzioni esistenti che non soddisfano i requisiti prestazionali che l'evoluzione normativa tecnica richiede alle nuove costruzioni non sussiste l'obbligo di allineamento a detti requisiti, fatte salve le casistiche previste dalle Norme tecniche.
3. Qualora una costruzione esistente sia priva di certificato di collaudo statico, perché non previsto all'epoca della costruzione o perché comunque non rilasciato, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 89.

4. Con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, da emanare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentito il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, sono stabiliti i criteri generali relativi alle modalità di utilizzo delle costruzioni esistenti, sulla base del livello di affidabilità accertato, in relazione alla Classe d'uso ed alla Classe di rischio sismico, nonché di eventuali rischi derivanti da altre sorgenti.

Art. 71

Materiali

1. Ai fini del presente Titolo, le strutture portanti delle costruzioni possono essere realizzate:
 - a) in conglomerato cementizio armato normale o precompresso;
 - b) in acciaio o altri materiali metallici;
 - c) in muratura;
 - d) in legno;
 - e) a struttura mista, nelle quali la prestazione strutturale è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali composti da un insieme collaborante di più materiali, fra quelli sopra richiamati o previsti alla lettera f);
 - f) con materiali innovativi, appositamente qualificati.
2. Le Norme tecniche definiscono nel dettaglio le caratteristiche dei vari materiali utilizzabili per le costruzioni e le procedure per la loro qualificazione, anche con riferimento a documenti nazionali ed internazionali di comprovata validità.

Art. 72

Fabbricanti di materiali da costruzione

1. Ai fini della presente legge si definisce “fabbricante” colui che immette uno specifico prodotto da costruzione sul mercato, per un determinato uso, assumendosene le relative responsabilità riguardo alle prestazioni dichiarate ed alla conformità ai requisiti applicabili stabiliti nel Regolamento UE 9 marzo 2011, n. 305, e suoi eventuali aggiornamenti, nelle disposizioni contenute nel decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 106, e nelle Norme tecniche.
2. Il processo di produzione in fabbrica (FPC) di un fabbricante deve essere improntato ai principi della qualità, secondo le disposizioni europee e nazionali, e certificato da un organismo allo scopo abilitato.

Art. 73

*Laboratori preposti alla esecuzione e certificazione delle prove
sui terreni e sui materiali da costruzione*

1. Agli effetti della presente legge sono considerati laboratori ufficiali, abilitati alla esecuzione e certificazione degli accertamenti di laboratorio e delle verifiche tecniche di cui al successivo comma 3, tutti i laboratori incardinati in facoltà, scuole o istituti di ingegneria o di architettura, o dipartimenti afferenti a discipline tecniche affini.

~~2. I laboratori di cui al comma 1 sono tenuti a comunicare la propria attività di laboratorio ufficiale al Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei lavori pubblici, che cura e pubblica l'elenco degli stessi e vigila, anche mediante visite ispettive concordate, sul rispetto dei requisiti essenziali ai fini del corretto svolgimento dell'attività di esecuzione e certificazione delle prove.~~

2. Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti può autorizzare, con proprio decreto, ai sensi del presente Capo, altri laboratori ad eseguire e certificare le prove inerenti i seguenti settori:

- a) prove sui materiali da costruzione;
- b) prove e controlli sui materiali da costruzione su strutture e costruzioni esistenti;
- c) indagini geognostiche in sito dirette, compresi il prelievo dei campioni e le prove in sito;
- d) prove di laboratorio su terre e rocce;
- e) prove sui conglomerati bituminosi, in laboratorio ed in sito.

~~L'autorizzazione, che a tutti gli effetti equipara i laboratori autorizzati a quelli ufficiali ai fini della esecuzione e certificazione delle prove di cui al comma 1, può essere richiesta per uno o più settori.~~

3. Per gli accertamenti di laboratorio e le verifiche tecniche rientranti nelle tipologie di cui al comma 2, definite in dettaglio dal decreto ministeriale di cui al comma 8, è obbligatoria la certificazione rilasciata da uno dei laboratori ufficiali o autorizzati.

4. Ai fini del presente Capo l'attività dei laboratori ufficiali ed autorizzati, sempre improntata ai principi di integrità, indipendenza e trasparenza, costituisce servizio di pubblica utilità.

5. Gli accertamenti di laboratorio e le verifiche tecniche, rientranti nelle tipologie di cui al comma 2, per le quali è obbligatoria la certificazione, sono disposte dal direttore dei lavori o dall'organo di collaudo, imputando la spesa al committente; le spese sono sostenute dal costruttore solo se esegue in proprio i lavori, restando in capo al direttore dei lavori o all'organo di collaudo la scelta del laboratorio. Nel caso dei lavori pubblici la spesa è posta a carico della stazione appaltante, che provvede ad inserire le somme necessarie nel quadro economico.

6. Il laboratorio autorizzato, incaricato di effettuare le prove di cui al comma 2, verifica lo stato dei campioni, lo stato dei luoghi nel caso delle prove in sito, e la documentazione di riferimento; in caso di anomalie riscontrate ovvero di mancanza totale o parziale delle condizioni necessarie per effettuare le prove, deve rifiutare l'accettazione e darne notizia al Servizio Tecnico Centrale.

7. Il direttore del laboratorio autorizzato è responsabile della corretta esecuzione e certificazione delle prove di cui al comma 3, che vanno effettuate in conformità alle prescrizioni contenute nelle Norme tecniche e nelle altre discipline tecniche di settore.

~~Il direttore del laboratorio autorizzato che, a seguito di accertamento eseguito del Servizio Tecnico Centrale o da altri Organi competenti, risulti non aver ottemperato alle prescrizioni indicate nei precedenti commi, è diffidato a conformare la propria attività alle procedure prescritte dalle vigenti norme. In caso di recidiva il Servizio Tecnico Centrale, con provvedimento motivato, intima al laboratorio la revoca dell'incarico al medesimo direttore ovvero, nei casi più gravi, procede alla inibizione dell'attività per il laboratorio stesso.~~

8. Il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti provvede con proprio decreto, entro sei mesi dalla data di

pubblicazione della presente legge, a stabilire i criteri ed i requisiti necessari ai fini dell'autorizzazione di cui al comma 3, nonché le regole per il corretto svolgimento dell'attività dei laboratori, l'elenco delle prove e delle verifiche per le quali è obbligatoria la certificazione di cui al presente articolo, nonché il relativo prezzario di minima, aggiornando altresì le indicazioni contenute nelle Circolari n. 7617/2010/STC, n. 7618/2010/STC e n. 633/2019/STC. Il prezzario di minima è redatto in coerenza con i criteri indicati dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di cui al comma 1-bis dell'articolo 111 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e successive modifiche.

9. Nelle more dell'emanazione del decreto di cui al comma 10, nonché, successivamente, per il periodo transitorio dallo stesso fissato, i laboratori già autorizzati ai sensi dell'articolo 59 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, possono continuare ad operare in conformità alla previgente normativa, nei settori autorizzati.

Art. 74

Utilizzo di software commerciali per applicazioni strutturali e geotecniche

1. Il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti definisce, con proprio provvedimento, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, le linee guida per disciplinare la certificazione dei codici di calcolo commerciali definendo un congruo periodo transitorio per la loro applicazione.

CAPO II – Attori del processo

Art. 75

Committente

1. Ai fini del presente Capo II si definisce “committente”:

- a) nel caso di opere o lavori privati, chiunque, in possesso di regolare titolo di legittimazione, commissioni opere o lavori come definiti dall'articolo 66, comma 1;
- b) nel caso di opere pubbliche, i soggetti quali le amministrazioni aggiudicatrici, gli enti aggiudicatori, i soggetti aggiudicatori e le stazioni appaltanti, come definiti dal vigente Codice dei contratti pubblici.

2. Il committente è responsabile del corretto adempimento a tutte le disposizioni amministrative previste a suo carico dalla presente legge.

3. Il committente di cui al comma 1, lettera a) nomina il progettista generale dell'opera e, nel caso vi sia una pluralità di progettisti, il “coordinatore della progettazione strutturale” di cui al comma 5 dell'articolo 76, nonché il direttore dei lavori, l'impresa ed il collaudatore, sulla base delle specifiche competenze e secondo i principi di integrità, indipendenza e trasparenza.

4. Il committente di cui al comma 1, lettera b) nomina il progettista, il direttore dei lavori ed il collaudatore secondo le modalità indicate dalle leggi di settore vigenti, ed affida la realizzazione dei lavori ad una o più imprese secondo le modalità indicate dal vigente Codice dei contratti pubblici.

5. Il committente non è responsabile per le valutazioni o le scelte meramente tecniche operate dai professionisti da lui nominati, così come per i difetti di esecuzione in tutte le attività da lui demandate all'impresa esecutrice.

6. Il committente può assumere anche una o più funzioni tecniche tra quelle sopra richiamate, purché non esistano conflitti di interesse fra l'attività di controllore e quella di controllato.

7. Il committente non può esigere dalle figure professionali sopra indicate prestazioni che vadano in conflitto con norme nazionali, locali o deontologiche, o che siano di danno per l'ambiente. Nel caso di cambio di committenza in corso d'opera il committente subentrante ha la facoltà di confermare o sostituire tutti gli attori del processo incaricati prima della sua costituzione in questo ruolo, nel rispetto dei contratti sottoscritti e delle norme vigenti.

Art. 76

Progettista delle strutture

1. Le opere ed i lavori disciplinati dalle Norme tecniche devono essere sempre progettati e realizzati con riferimento ad un predeterminato livello di rischio di fallimento accettato, stabilito dalle Norme tecniche medesime, oppure, in casi particolari, determinato con appositi studi e previo parere favorevole del Consiglio Superiore dei lavori pubblici.

2. La progettazione strutturale deve essere eseguita da tecnici abilitati ai sensi di legge ed iscritti nei rispettivi albi

professionali. Il progettista delle strutture può coincidere con il progettista generale dell'opera, responsabile dei procedimenti tecnico-amministrativi disciplinati dal Titolo II della presente legge.

3. Il progettista delle strutture è responsabile della definizione, del calcolo e delle verifiche di tutte le strutture dell'opera, compresa la valutazione dell'interazione terreno-struttura.

4. L'attività di progettazione strutturale, in quanto processo articolato e complesso che scaturisce dalla competenza del tecnico incaricato, non può essere ricondotta esclusivamente all'esito delle verifiche numeriche di capacità della struttura e degli elementi che la costituiscono. Tali verifiche rappresentano esclusivamente lo strumento numerico di ausilio per l'accertamento del livello di affidabilità raggiunto, nei limiti dell'attendibilità che scaturisce dal processo di schematizzazione matematica delle strutture e dalla conoscenza delle caratteristiche dei materiali.

5. Nel caso vi sia una pluralità di progettisti, è sempre necessario individuare formalmente la figura del progettista "coordinatore della progettazione strutturale", al quale è attribuita, oltre alle eventuali competenze specifiche in uno o più ambiti, la responsabilità del coordinamento generale della progettazione strutturale, nonché il compito di assicurare la sinergia, l'efficienza, la congruenza, la compatibilità e l'integrazione tra le diverse prestazioni specialistiche.

6. Nel caso di progetti redatti con procedura BIM il progettista "coordinatore della progettazione strutturale" assume la responsabilità della corretta integrazione, ai fini del comportamento strutturale d'insieme, tra sistemi strutturali, non strutturali ed impianti; tali componenti, nel rispetto delle Norme tecniche, devono assicurare la stabilità delle strutture e la funzionalità della costruzione.

7. L'accertamento delle competenze professionali sulla progettazione delle opere strutturali, nonché la vigilanza sul rispetto delle medesime, spetta agli Ordini professionali, ai quali devono essere segnalati eventuali abusi.

8. Nell'ambito della stessa opera l'attività di progettista delle strutture non è compatibile con quella di collaudatore.

Art. 77

Direttore dei lavori delle strutture

1. La direzione dei lavori delle strutture è affidata a tecnici abilitati ai sensi di legge ed iscritti nei rispettivi albi professionali.

2. Il "direttore dei lavori delle strutture" può coincidere con il direttore dei lavori generale dell'opera. In ogni caso, in ossequio ai principi di integrità, indipendenza e trasparenza, il direttore dei lavori non può assolvere altro incarico di competenza dell'impresa coinvolta.

3. Il termine "direttore dei lavori delle strutture" può indicare anche una pluralità di soggetti professionalmente distinti, riuniti a costituire un unico ufficio di direzione dei lavori delle strutture, del quale, al momento della trasmissione del progetto allo Sportello Unico, devono essere indicati la composizione, i ruoli e le responsabilità specifiche. La responsabilità dell'attività professionale è personale nell'ambito delle singole specialità.

4. Il direttore dei lavori delle strutture ha il compito:

- a) della esecuzione dei lavori a regola d'arte ed in conformità con il progetto e con il contratto sottoscritto;
- b) dell'osservanza delle prescrizioni contenute nel progetto esecutivo e sue eventuali varianti;
- c) del controllo quantitativo e qualitativo dei materiali impiegati, nonché degli accertamenti ufficiali delle caratteristiche meccaniche dei materiali, come previsto dalle norme europee di settore e dalle Norme tecniche; in particolare il direttore dei lavori ha la responsabilità di curare il corretto prelievo dei campioni di materiali da sottoporre alle prove di accettazione, la loro conservazione, la consegna al laboratorio ufficiale o autorizzato e l'acquisizione dei relativi certificati;
- d) della corretta posa in opera dei materiali e dei prodotti, in particolare degli eventuali elementi prefabbricati;
- e) della redazione della Relazione a strutture ultimate di cui all'articolo 85;
- f) della redazione della dichiarazione di regolare esecuzione, ove prevista;
- g) del coordinamento e della supervisione dell'attività di tutto l'ufficio di direzione dei lavori, ove costituito.

5. Ad ultimazione delle opere strutturali il direttore dei lavori delle strutture, con atto formale e con data certa, consegna al committente il Piano di manutenzione delle opere strutturali allegato al progetto, come eventualmente modificato o integrato a seguito di modifiche intervenute nel corso dell'esecuzione dei lavori.

6. Nell'ambito dei medesimi lavori l'attività di direttore dei lavori delle strutture non è compatibile con quella di collaudatore delle opere strutturali.

Nota – Può essere utile verificare ed esplicitare se l'incompatibilità prevista al comma 2 debba intendersi estesa

anche al ruolo di progettista delle strutture, se dipendente dell'impresa.

Art. 78

Processo costruttivo

1. L'esecuzione delle opere e dei lavori strutturali deve essere affidata, a cura del committente, ad un soggetto in possesso di tutti i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi relativi alla tipologia ed entità dei lavori da realizzare (impresa di costruzioni, nel seguito denominata "impresa"). Nel caso delle opere pubbliche, l'impresa deve essere in possesso di tutti i requisiti richiesti dal vigente Codice dei contratti pubblici.
2. Il termine "impresa" può indicare anche una pluralità di soggetti, imprese individuali o di altra natura, distinti o consociati nelle varie forme previste dal vigente Codice dei contratti pubblici.
3. L'impresa che realizzi in proprio, anche in parte, opere o lavori di costruzione, coincide con la figura del committente.
4. Prima dell'inizio dei lavori il responsabile dell'impresa assevera, con atto formale e per le opere di propria competenza, la perfetta conoscenza del progetto consegnatogli dal committente e la fattibilità dello stesso, formulando eventuali osservazioni di merito, in assenza delle quali, salvo fatti imprevisi ed imprevedibili che dovessero verificarsi prima o durante l'esecuzione dei lavori, assume la piena responsabilità:
 - a) dell'esecuzione dei lavori con diligenza, attenzione e rispetto delle buone prassi di esecuzione;
 - b) della conformità dell'opera al progetto e al contratto sottoscritto, nonché dell'osservanza delle prescrizioni contenute nel progetto esecutivo;
 - c) della qualità e rispondenza dei materiali impiegati alle leggi vigenti;
 - d) della corretta posa in opera dei materiali e dei prodotti per uso strutturale secondo le previsioni del progetto.

Art. 79

Collaudatore statico

1. Designato dal committente, il "collaudatore statico" ha il compito di valutare e giudicare le prestazioni, come definite dalle Norme tecniche e dalle relative circolari esplicative, di tutte le opere e componenti strutturali comprese nel progetto depositato presso gli organismi tecnici competenti.
2. Il termine "collaudatore statico" può indicare anche una pluralità di soggetti professionalmente distinti o consociati nelle varie forme previste dalla legge, nel qual caso si dovrà dare luogo alla costituzione di una commissione di collaudo, nominando altresì il presidente della commissione stessa. Tutti i componenti della commissione (nel seguito indicata comunque come "collaudatore statico") devono sottoscrivere il certificato di collaudo statico assumendosene, in solido, le relative responsabilità.
3. Il collaudatore statico redige il Certificato di collaudo statico nel rispetto delle prescrizioni delle Norme tecniche e delle disposizioni di cui all'articolo 86. Tale certificato, in ragione dell'unicità della costruzione, deve riguardare l'intera costruzione e non può essere suddiviso in sezioni separate quali, a titolo esemplificativo, fondazioni, strutture in elevazione, solai, elementi prefabbricati, strutture metalliche, strutture in legno, fatto salvo comunque quanto disposto dall'articolo 86 in tema di collaudo parziale.
4. La competenza professionale relativa alle operazioni di collaudo statico è stabilita dalle norme di legge. L'accertamento del rispetto delle competenze, nonché la vigilanza sul rispetto delle medesime, spetta agli ordini professionali, ai quali devono essere segnalati eventuali abusi.
5. Il collaudatore statico, ovvero il singolo componente di una commissione di collaudo statico, deve possedere almeno i seguenti requisiti:
 - a) essere un ingegnere o un architetto che risulti iscritto, al momento della nomina, alla sezione A, settore a), dell'ordine professionale da almeno 10 anni;
 - b) avere maturato documentata esperienza di progettazione e direzione dei lavori in ambito strutturale;
 - c) non aver partecipato in alcun modo alle scelte fatte in sede di progettazione, direzione dei lavori o esecuzione, relative ai lavori oggetto dell'incarico di collaudo;
 - d) non appartenere alla stessa organizzazione o società professionale, di qualsiasi forma giuridica ammessa dalla legge, della quale fanno parte gli altri professionisti incaricati del progetto o della direzione dei lavori, anche solo operativa, della stessa costruzione.
6. Nei casi in cui, nell'ambito della realizzazione di opere e lavori privati, il committente e l'impresa coincidono, la scelta del collaudatore statico, nonché di ogni figura professionale facente parte dell'eventuale commissione di

collaudo statico, è operata sulla base di una o più terne richieste all'Ordine professionale degli ingegneri o degli architetti territorialmente competente. In tale ipotesi gli Ordini professionali accertano la terzietà dei soggetti indicati nelle terne richieste dal committente ed attuano processi formativi mirati ed eventualmente certificati.

7. Il collaudatore statico, fatta salva la responsabilità e l'autonomia delle scelte fatte dal progettista, esercita tutte le funzioni atte a garantire la piena rispondenza del progetto alle Norme tecniche ed ai livelli di affidabilità della costruzione definiti dalle stesse nei confronti di tutte le sorgenti di rischio eventualmente presenti nell'ambito territoriale significativo di riferimento.

8. Il Collaudatore statico esegue la sua azione di controllo dalle fasi iniziali fino alla conclusione dell'opera, secondo le indicazioni fornite dalle Norme tecniche.

Art. 80

Profili di responsabilità degli attori del processo

1. I profili di responsabilità dei soggetti che a vario titolo intervengono nel processo di progettazione, esecuzione e collaudo di opere e lavori, sia pubblici che privati, sono definiti in ossequio ai principi di parità, trasparenza e proporzionalità.

2. Le responsabilità di chi, nell'esercizio di una funzione pubblica posta a tutela della collettività, esercita, nei modi previsti dalla presente legge, l'azione di valutazione, autorizzazione e controllo di un progetto strutturale, non è assimilata a quella di chi opera in veste di tecnico incaricato dal committente nei diversi ruoli che la legge impone in ogni costruzione pubblica o privata. In tal senso, fatte salve accertate violazioni di rilevanza penale, la responsabilità dei dirigenti e funzionari pubblici attiene in via esclusiva al competente e diligente svolgimento di tutte le attività descritte nella presente legge.

3. In conformità con quanto specificato al comma 2, l'attività di controllo svolta dai dirigenti e funzionari pubblici non deve generare commistioni o sovrapposizioni con i compiti e le responsabilità proprie del progettista, del direttore dei lavori o del collaudatore statico, anche al fine di evitare distorsioni del processo costruttivo. In particolare, tenuto conto della pluralità di risposte che il progettista, nel rispetto delle Norme tecniche, può dare al problema dell'affidabilità strutturale, l'attività di controllo non invade la sfera di autonomia del progettista medesimo, atteso che il progetto, proprio per la sua essenza autentica, rappresenta la sintesi che il progettista, nel rispetto delle leggi e del principio di responsabilità, esegue sulla base di valutazioni di varia e diversa natura.

4. Le figure preposte alle verifiche, anche di livello superiore, sull'operato del progettista, con facoltà di entrare anche nel merito delle analisi numeriche e delle calcolazioni svolte, sono così identificate:

- a) i membri del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici;
- b) i professionisti incaricati delle verifiche di cui all'articolo 26 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e successive modifiche;
- c) il collaudatore statico nominato per legge prima dell'inizio dei lavori.

5. Le responsabilità dei soggetti professionali coinvolti nel processo costruttivo non si intendono solidali; ciascun soggetto è responsabile nei limiti del ruolo ricoperto e delle attività effettivamente svolte.

6. Nel campo delle figure professionali, il termine di prescrizione dell'azione di responsabilità professionale decorre dall'ultimazione della prestazione professionale e termina dopo un periodo non inferiore a 10 anni e non superiore al 20% della vita nominale della costruzione indicata nel progetto depositato.

CAPO III – Adempimenti tecnico-amministrativi e competenze

Art. 81

Categorie di interventi

1. Ai fini del presente Capo si considerano le seguenti categorie di intervento:

- a) Categoria A) i seguenti interventi:
 - a.1) le nuove costruzioni, come definite dalle Norme tecniche;
 - a.2) gli interventi di miglioramento o adeguamento sismico di costruzioni esistenti;
 - a.3) le riparazioni e gli interventi locali sulle costruzioni esistenti;
- b) Categoria B): gli interventi "minori".

2. Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, sentito il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, entro 3 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, individua gli indirizzi generali per una definizione delle costruzioni strategiche e rilevanti non ricomprese tra quelle con finalità di protezione civile e definisce le caratteristiche degli interventi di cui al comma 1, Categoria B), nonché gli indirizzi di massima per l'individuazione delle varianti strutturali sostanziali e non sostanziali di cui all'articolo 83.

Art. 82

Deposito del progetto di opere e lavori strutturali allo Sportello Unico

1. Nell'ambito dei procedimenti tecnico-amministrativi previsti dal Titolo II, a seguito del rilascio o del perfezionamento dei titoli abilitativi edilizi, e comunque prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere strutturali per le categorie di intervento di cui all'articolo 81, comma 1, Categoria A), il committente è tenuto ad effettuare, con modalità telematica, il deposito del relativo progetto presso lo Sportello Unico.

2. Il deposito del progetto delle opere e lavori strutturali, di cui al comma 1, è corredato dalla seguente documentazione:

- a) il nominativo, la residenza, l'indirizzo dello studio, l'indirizzo di posta elettronica certificata ed il numero di iscrizione al relativo albo professionale del progettista delle strutture e del direttore dei lavori delle strutture;
- b) il nominativo, l'indirizzo della sede fiscale, l'indirizzo di posta elettronica certificata dell'impresa;
- c) il nominativo, l'indirizzo dello studio, l'indirizzo di posta elettronica certificata ed il numero di iscrizione al relativo albo professionale del professionista incaricato del collaudo statico, quando previsto, unitamente ad una dichiarazione, resa dal collaudatore stesso, attestante l'accettazione dell'incarico e la sussistenza delle condizioni di cui all'articolo 79, comma 5;
- d) il progetto strutturale dell'opera redatto e firmato dal progettista delle strutture, in conformità alle Norme tecniche, completo di tutti gli elaborati, compresi quelli delle eventuali ulteriori prestazioni specialistiche che hanno concorso a tale redazione.

3. A seguito del deposito di cui al comma 2 lo Sportello Unico rilascia apposita ricevuta al committente, ferma restando la responsabilità del medesimo per quanto attiene alla regolarità e completezza della documentazione presentata.

4. In presenza di titolo abilitativo efficace, il corretto adempimento del deposito consente di dare avvio, senza ulteriori formalità, alle opere e lavori strutturali.

5. Per gli interventi di cui all'articolo 81, comma 1, Categoria A), lo Sportello Unico trasmette tempestivamente al competente Ufficio tecnico della Regione, o a quello cui la Regione ha demandato la competenza specifica ai sensi dell'articolo 87, comma 1, la documentazione di cui al comma 2.

6. Gli interventi strutturali "minori" di cui all'art. 81, comma 1, Categoria B), non sono soggetti alle modalità di controllo disciplinate dal presente Capo; prima dell'inizio dei relativi lavori, il progettista delle strutture presenta allo Sportello Unico apposita relazione asseverata dichiarando l'appartenenza delle opere stesse alla Categoria B) e dà corso alla realizzazione degli interventi nel rispetto del progetto e delle Norme tecniche.

7. Le Regioni, nell'ambito della loro autonomia, possono individuare specifiche modalità di deposito dei progetti di opere e lavori strutturali, purché ispirate ai principi di semplificazione, digitalizzazione dei processi e trasparenza.

Art. 83

Varianti in corso d'opera di rilevanza strutturale

1. Prima dell'inizio dei lavori di eventuali varianti in corso d'opera di rilevanza strutturale, il committente provvede al preventivo deposito presso lo Sportello Unico del relativo progetto, nella forma e con la documentazione di corredo di cui all'articolo 82, comma 2, per la conseguente trasmissione del medesimo al competente Ufficio tecnico regionale, o a quello cui la Regione ha demandato la competenza specifica ai sensi dell'articolo 87, comma 1. Il deposito è dovuto per le sole varianti in corso d'opera da ritenersi sostanziali, ai sensi del comma 3.

2. In casi di particolare e motivata urgenza il deposito di cui al comma 1 può essere effettuato entro il termine massimo di trenta giorni dall'inizio dell'esecuzione delle opere in variante.

3. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge le Regioni provvedono a definire, in coerenza con gli indirizzi di cui all'articolo 81, comma 2, e nel rispetto dei principi di semplificazione e trasparenza, le varianti in corso d'opera da ritenersi sostanziali o non sostanziali dal punto di vista strutturale.

4. Le varianti non sostanziali, come definite dalle Regioni ai sensi del comma 3, sono descritte e asseverate dal

direttore dei lavori nella Relazione a strutture ultimate di cui all'articolo 85.

Art. 84

Condotta dei lavori - Documenti in cantiere

1. Nel cantiere, dalla data di inizio delle opere e lavori strutturali di cui all'articolo 81, comma 1, Categoria A), a quella di ultimazione dei medesimi, devono essere conservati:

- a) copia, cartacea o digitale, degli atti allegati al deposito del progetto di cui all'articolo 82, e a quello delle eventuali varianti in corso d'opera sostanziali di cui all'articolo 83, nonché della relativa ricevuta di avvenuto deposito rilasciata dallo Sportello Unico;
- b) un apposito giornale dei lavori, anche in formato digitale, nel quale devono essere annotate, a cura del direttore dei lavori delle strutture o di un incaricato di sua fiducia, le principali fasi dell'andamento dei lavori.

2. Della conservazione e regolare tenuta dei documenti di cui al precedente comma 1 è responsabile il direttore dei lavori delle strutture, che provvede a visitare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.

Art. 85

Relazione a strutture ultimate - Dichiarazione di regolare esecuzione

1. Per tutte le opere ed i lavori di cui all'articolo 81, comma 1, Categoria A), ultimate tutte le opere strutturali, entro il termine di sessanta giorni il direttore dei lavori delle strutture redige una "Relazione a strutture ultimate", contenente almeno:

- a) gli estremi dell'avvenuto adempimento degli obblighi di cui all'articolo 82;
- b) una descrizione sintetica dell'avanzamento dei lavori con particolare attenzione ad eventuali fasi caratterizzanti l'intervento;
- c) la sintesi delle risultanze dei controlli e delle verifiche eseguite sulle strutture e sui principali materiali impiegati;
- d) la rispondenza al progetto depositato;
- e) le eventuali varianti non sostanziali intervenute in corso di esecuzione delle opere strutturali.

2. Alla Relazione a strutture ultimate sono allegati:

- a) i certificati delle prove di accettazione sui materiali impiegati, previste dalle Norme tecniche, emessi da laboratori di cui all'articolo 73, nonché gli eventuali rapporti di prova eseguiti dal direttore dei lavori delle strutture o da soggetto da lui designato;
- b) la documentazione relativa alla qualificazione dei materiali, richiesta dalle norme europee o dalle Norme tecniche;
- c) la documentazione relativa alle eventuali prove di carico eseguite sulle strutture;
- d) per le opere in calcestruzzo armato precompresso a cavi aderenti: ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;
- e) per le opere in calcestruzzo armato precompresso a cavi scorrevoli, ovvero nelle attività di "post-tensione": una dettagliata documentazione, anche fotografica, di tutte le fasi di tesatura ed iniezione delle guaine idonea a dimostrare l'efficienza di entrambe le attività;
- f) i disegni finali "as built".

3. Il direttore dei lavori delle strutture trasmette tempestivamente la Relazione a strutture ultimate, redatta in formato digitale e completa di tutti gli allegati, al collaudatore statico ed allo Sportello Unico, che provvede a sua volta a trasmetterla al competente Ufficio tecnico della Regione, o altro ente eventualmente competente ai sensi dell'articolo 87, comma 1, citando gli estremi della trasmissione precedentemente effettuata ai sensi dell'articolo 82, comma 5.

4. L'Ufficio regionale competente, ove ritenuto necessario, **interviene può intervenire** comunicando al direttore dei lavori delle strutture, al collaudatore statico e al committente, **entro trenta giorni**, eventuali osservazioni e prescrizioni in ordine alla idoneità e completezza della Relazione, ferma restando l'applicazione delle sanzioni di cui al Capo V in caso di accertate violazioni delle disposizioni di cui al presente Titolo.

5. Nel caso di opere non soggette a collaudo statico, di cui all'articolo 81, comma 1, Categoria A), lettera a.3), alla Relazione a strutture ultimate è allegata una Dichiarazione di regolare esecuzione da redigersi secondo i criteri indicati per i certificati di cui all'articolo 89.

6. La Relazione a strutture ultimate concorre alla formazione del fascicolo digitale della costruzione di cui all'articolo 110.

Nota – al comma 1 è stata considerata l'opportunità di mantenere il termine di 60 giorni attualmente vigente, il cui rispetto risulta già alquanto difficoltoso per i professionisti. Da valutare altresì, al comma 4, l'opportunità di attribuire immediata efficacia alla relazione a strutture ultimate: il ritardo di 30 giorni per il rilascio di una 'copia certificata', può creare rilevanti equivoci sulla natura della relazione e sui compiti attribuiti alle strutture di controllo.

Art. 86

Certificato di collaudo statico

1. Tutte le opere ed i lavori di cui all'articolo 81, comma 1, Categoria A), lettere a.1) e a.2), devono essere sottoposte a collaudo statico.
2. Il collaudo statico si conclude con l'emissione del certificato di collaudo statico, redatto dal collaudatore di cui all'articolo 79 incaricato dal committente, nelle forme e con i contenuti specificati dalle Norme tecniche.
3. Nel caso di opere o lavori di competenza dello Stato il collaudo statico segue gli adempimenti tecnico-amministrativi di cui all'articolo 92.
4. Il certificato di collaudo statico è redatto entro novanta giorni dalla data di ricevimento della Relazione a strutture ultimate, ed è trasmesso, in formato digitale:
 - a) allo Sportello Unico, che provvede a trasmetterlo tempestivamente al competente Ufficio tecnico della Regione, o all'altro ente eventualmente competente ai sensi dell'articolo 87, comma 1, citando gli estremi della trasmissione di cui all'articolo 82, comma 5;
 - b) al committente e al direttore dei lavori delle strutture, unitamente alla ricevuta di avvenuta trasmissione allo Sportello Unico.
5. Lo Sportello Unico, qualora entro il termine di trenta giorni dalla trasmissione riceva eventuali osservazioni e prescrizioni da parte dell'Ufficio competente regionale, ne dà immediata comunicazione al collaudatore statico e per conoscenza al committente.
6. In presenza di eventuali osservazioni e prescrizioni da parte dell'ufficio competente, il collaudatore statico provvede ad apportare al certificato i necessari aggiornamenti, riavviando il procedimento di cui al comma 4 fino all'eliminazione delle eventuali carenze riscontrate.
7. Nel corso dei lavori, su motivata richiesta del committente, quando il collaudatore statico valuti che ciò non compromette la prosecuzione dei lavori ed il collaudo definitivo dell'opera, può essere effettuato un collaudo statico parziale riguardante una porzione funzionale dell'opera; in tali casi è emesso un certificato di collaudo statico parziale che riporta in dettaglio le condizioni d'uso consentite.
8. Qualora, entro il termine massimo di dieci anni dalla data di emissione del certificato di collaudo statico, si riscontrino che siano venuti meno i presupposti tecnico-amministrativi posti a base del collaudo stesso, l'efficacia del certificato è da ritenersi decaduta. In tal caso il collaudo deve essere riformulato, dopo aver verificato che la costruzione, anche mediante eventuali interventi di adeguamento, possieda il medesimo livello di affidabilità previsto dal progetto approvato.
9. Il Certificato di collaudo statico concorre alla formazione del fascicolo digitale della costruzione di cui all'articolo 110.

Nota - Da valutare, al comma 5, la reale necessità di fissare un termine di 30 giorni per eventuali osservazioni dell'UT regionale. Anche in questo caso sussistono rilevanti dubbi sui compiti attribuiti alle strutture di controllo. Inoltre, la disposizione di cui al comma 8, di forte impatto, merita adeguati approfondimenti in ordine alla natura dei "presupposti tecnico-amministrativi" tali da inficiare la validità del collaudo, e all'individuazione del/dei soggetto/i preposto/i ad una tale valutazione.

Art. 87

Attività di monitoraggio e controllo

1. Per le categorie di intervento di cui all'articolo 81, comma 1, Categoria A), **lettere a.1) e a.2)**, le attività di monitoraggio e controllo sulle costruzioni finalizzate alla verifica del rispetto delle disposizioni **tecnico-amministrative** di cui al presente Titolo sono demandate al competente Ufficio tecnico regionale, ovvero a quello di altro ente dotato di strutture con idonee competenze tecniche in materia strutturale, cui la Regione, a seguito di specifica richiesta, abbia eventualmente demandato la competenza specifica.

2. Ciascuna Regione, nel rispetto di principi di efficienza, trasparenza, digitalizzazione dei processi, ed in funzione della specificità del territorio di competenza, nonché con particolare considerazione per gli interventi relativi alle costruzioni strategiche e rilevanti ancorché non ricomprese tra quelle con finalità di protezione civile, provvede a definire le modalità ed i criteri qualitativi e quantitativi con cui devono essere effettuate le attività di monitoraggio e controllo di cui al comma 1 sulle pratiche depositate, da svolgersi a campione.
3. Ai sensi del comma 1, il competente ufficio tecnico organizza, su apposita piattaforma digitale, l'archiviazione della documentazione trasmessa dagli Sportelli Unici dei Comuni.
4. L'inizio delle operazioni di controllo è comunicato dal competente ufficio tecnico al committente, al direttore dei lavori delle strutture ed all'impresa, con modalità telematica.
5. Effettuata l'attività di controllo a campione, il competente ufficio tecnico, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della documentazione di cui all'articolo 82, comma 2, comunica in modalità telematica allo Sportello Unico, al committente, al direttore dei lavori delle strutture ed al collaudatore statico, ove previsto, eventuali osservazioni e prescrizioni, ed i relativi termini di adempimento.
6. Ai fini dell'espletamento dei controlli, riguardanti sia la completezza e regolarità formale del deposito e della documentazione amministrativa e progettuale allegata, sia l'osservanza delle Norme tecniche, ciascuna amministrazione regionale promuove la formazione tecnica permanente dei propri operatori, attivando, quando necessario, accordi di collaborazione con altre Regioni, Ordini professionali, Università e soggetti con specifica competenza tecnico-scientifica.

Art. 88

Relazione sugli elementi strutturali secondari e sugli elementi costruttivi non strutturali

1. Le Norme tecniche individuano gli eventuali elementi strutturali secondari ed elementi costruttivi non strutturali che, pur non rivestendo primario carattere strutturale, possono influenzare in maniera significativa il comportamento statico o dinamico della costruzione, e dei quali è necessario tenere conto in sede di progettazione strutturale; tali elementi sono individuati nel progetto strutturale depositato.
2. Della corretta esecuzione o installazione degli elementi di cui al comma 1 deve essere dato conto in una specifica "Relazione ad opere complementari ultimate" che, a scelta del committente, anche in relazione alla rilevanza della costruzione, può essere redatta da una delle seguenti figure già presenti nel processo edilizio relativo alla costruzione medesima:
 - a) collaudatore statico delle strutture;
 - b) direttore dei lavori generale;
 - c) collaudatore tecnico-funzionale o tecnico-amministrativo.
3. Nella Relazione ad opere complementari ultimate il soggetto formalmente incaricato dal committente dichiara:
 - a) l'avvenuta ultimazione di tutte le opere complementari, anche impiantistiche, considerate nel progetto delle strutture, secondo quanto indicato dalle Norme tecniche, ovvero a giudizio del soggetto incaricato;
 - b) la rispondenza delle opere complementari alle previsioni del progetto e la corretta posa in opera delle medesime, allegando, ove previsto per legge, le relative certificazioni di conformità.
4. La Relazione ad opere complementari ultimate segue i medesimi procedimenti previsti per la Relazione a strutture ultimate e concorre alla formazione del fascicolo digitale della costruzione di cui all'articolo 110.

Art. 89

Accertamento di conformità e certificato di idoneità o di rispondenza strutturale

1. L'"accertamento di conformità" delle opere strutturali è finalizzato alla verifica della conformità dei lavori eseguiti alle norme tecniche vigenti al momento della costruzione nonché, quando previsto, alle norme tecniche vigenti al momento dell'accertamento, e costituisce presupposto per il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistico-edilizia ai sensi degli articoli 37 e 38, ovvero per la legittimazione con sanzione pecuniaria delle violazioni edilizie nei casi previsti dal Titolo II, Capo VII, del presente legge. Qualora le opere eseguite risalgano ad epoca antecedente all'emanazione delle Norme tecniche, il predetto accertamento di conformità si limita a verificare la rispondenza della costruzione alle regole tecniche e costruttive di norma osservate all'epoca di realizzazione.
2. A seguito del positivo esito delle verifiche eseguite in sede di accertamento di conformità è rilasciato, a seconda dei casi:
 - a) il certificato di idoneità strutturale;

b) il certificato di rispondenza strutturale.

3. Il certificato di idoneità strutturale di cui al comma 2, lettera a), rilasciato all'interessato da un tecnico in possesso dei requisiti richiesti al collaudatore statico, di cui all'articolo 79, comma 5, attesta, sulla base di una idonea campagna di indagini e successive verifiche di affidabilità, che la costruzione è in grado di resistere almeno ai carichi permanenti ed alle azioni di servizio previste dalle Norme tecniche vigenti al momento dell'accertamento, determinando altresì la Classe di rischio sismico della costruzione con riferimento alle azioni sismiche previste dalle Norme tecniche vigenti al momento dell'accertamento. Il certificato di idoneità strutturale è accompagnato dagli elaborati di rilievo dello stato di fatto della costruzione, nonché dalle analisi relative al suo stato di conservazione, dalle verifiche eseguite e da eventuali ulteriori relazioni specialistiche, da rapporti di prova o da certificati rilasciati da laboratori autorizzati ai sensi dell'articolo 73 della presente legge.

4. Il certificato di rispondenza strutturale di cui al comma 2, lettera b), rilasciato all'interessato da un tecnico abilitato, attesta la rispondenza della costruzione alle regole tecniche e costruttive di norma osservate all'epoca di realizzazione. L'accertamento è basato su un accurato rilievo delle caratteristiche tecniche e delle caratteristiche di resistenza della costruzione, confrontate con le regole tecniche e costruttive di norma osservate all'epoca di realizzazione. Nel corso dell'accertamento devono essere altresì segnalate tutte le eventuali criticità, dovute a degrado dei materiali, a cedimenti fondazionali, all'azione di eventi eccezionali, che possano aver ridotto la capacità resistente e deformativa della struttura.

5. I certificati di cui al comma 2 prendono in esame, oltre alle strutture portanti principali, anche gli elementi strutturali secondari e le eventuali opere complementari, limitatamente all'interferenza reciproca; essi possono essere redatti, ricorrendone i presupposti, anche con riferimento a specifiche porzioni della costruzione.

6. I certificati di cui al presente articolo concorrono alla formazione del fascicolo digitale della costruzione di cui all'articolo 110 e possono essere allegati agli atti di compravendita.

7. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, sentito il Consiglio Superiore dei lavori pubblici, emana apposite Linee guida per la redazione dei certificati di cui al presente articolo.

Nota – La graduazione di due tipi di certificazione (comma 2) è indispensabile per la concreta applicabilità delle disposizioni di cui al Titolo II, Capi VI e VII, della presente proposta di legge. Appare opportuno a tale riguardo definire più dettagliatamente le verifiche (di minore impegno) richieste per il certificato di rispondenza strutturale. A tale riguardo si richiama quanto previsto dal DM 15/07/1985.

CAPO IV – Disposizioni particolari

Art. 90

Deroghe all'osservanza delle Norme tecniche

1. Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, a seguito di esplicita e motivata istanza, può concedere deroghe all'osservanza delle Norme tecniche, previa apposita istruttoria da parte dell'ufficio periferico competente e parere favorevole del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, quando sussistano ragioni particolari, dovute all'esigenza di salvaguardare le particolari caratteristiche dei centri storici, che ne impediscano in tutto o in parte l'osservanza.

Art. 91

Aggiornamento della pericolosità sismica: adempimenti per le costruzioni in corso di realizzazione

1. Non sono tenuti al rispetto delle disposizioni connesse all'aggiornamento della pericolosità sismica, ovvero al rispetto di norme tecniche sopravvenute, coloro i quali, in possesso di regolare titolo abilitativo, abbiano provveduto agli adempimenti di cui all'articolo 82 prima dell'entrata in vigore del provvedimento di aggiornamento o di Nuove norme tecniche, purché le strutture siano ultimate entro i termini di validità del titolo abilitativo.

2. La disposizione di cui al comma 1 trova applicazione anche per le opere pubbliche i cui lavori siano stati già appaltati, o sia stata già espletata la relativa gara d'appalto, ovvero sia stato affidato l'incarico di progettazione definitiva, prima dell'entrata in vigore del provvedimento di aggiornamento della pericolosità sismica o di nuove norme tecniche.

Art. 92

Adempimenti tecnico-amministrativi relativi ad opere o lavori di interesse statale

1. Gli adempimenti tecnico-amministrativi previsti dagli articoli da 82 ad 88, che interessano lo Sportello Unico e l'Ufficio tecnico della Regione, ovvero l'ente di cui all'articolo 87, comma 1, da quest'ultima individuato, non si applicano:

- a) alle opere o lavori di competenza statale, o di interesse statale, ovvero eseguiti per conto dello Stato o in concessione;
- b) alle opere o lavori appaltati dalle competenti strutture pubbliche statali o dai relativi concessionari e realizzate sotto la sorveglianza delle stesse.

2. Per i progetti di opere o lavori pubblici di cui al comma 1, la verifica preventiva di cui all'articolo 26 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e successive modifiche, accerta anche la conformità dei progetti alle Norme tecniche vigenti, ovvero alle Norme tecniche per la progettazione, la costruzione e l'adeguamento, anche sismico ed idraulico, delle dighe di ritenuta, dei ponti e delle opere di fondazione e sostegno dei terreni, di cui al decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 26 giugno 2014, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 156 dell'8 luglio 2014. I progetti corredati dalla verifica di cui al primo periodo del presente comma sono depositati con modalità telematica presso l'Archivio informatico delle opere pubbliche (AINOP) di cui all'articolo 13, comma 4, della legge 28 settembre 2019, n. 109. Con la stessa modalità sono depositate le varianti sostanziali regolarmente approvate, come definite dall'articolo 85.

3. Per i progetti di cui al comma 1 si fa riferimento alle norme vigenti al momento dell'affidamento dell'incarico di progettazione definitiva.

4. Per i progetti di cui al comma 1 sono comunque redatti gli atti di cui agli articoli 85, 86 e 88, i quali sono depositati presso la stazione appaltante.

Art. 93

Costruzioni ed interventi di speciale valore storico-artistico

1. L'esigenza dell'affidabilità strutturale delle costruzioni deve essere temperata con quella della tutela dei beni culturali e paesaggistici, nel rispetto delle disposizioni dettate dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

2. Il principio di cui al comma 1 si applica anche alle costruzioni non sottoposte a tutela ai sensi della Parte II del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, qualora ricadano all'interno delle aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi della Parte III del medesimo *Codice*, o all'interno delle zone omogenee A classificate dagli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e risultino realizzate prima del 1945, o risultino comunque classificate quali costruzioni di valore "storico-testimoniale" negli strumenti urbanistici.

3. Le finalità enunciate al comma 1 possono essere perseguite anche attraverso l'impiego di tecnologie e materiali non previsti dalle Norme tecniche, e per i quali non siano eventualmente applicabili le disposizioni del decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 106, comunque nel rispetto delle Linee guida per la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale, emanate di concerto tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ed il Turismo, il Dipartimento della Protezione civile ed il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

4. Nei territori colpiti da eventi catastrofici distruttivi, per gli interventi di ricostruzione, anche parziale, degli edifici e delle costruzioni in genere è ammesso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive originarie, previo parere favorevole del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, e fatta salva l'esigenza di incrementare, attraverso le tecniche del miglioramento sismico, l'affidabilità della costruzione.

Art. 94

Opere provvisoriale e interventi urgenti di ripristino strutturale

1. Le opere e gli interventi provvisoriale si distinguono da quelli atti a ripristinare le condizioni statiche della costruzione preesistenti all'evento dannoso o calamitoso e sono finalizzati a contrastare l'evoluzione del meccanismo di danno in atto, nel rispetto, per quanto possibile, dei principi delle Norme tecniche, e con riferimento ad un predeterminato livello di rischio accettato. Tali opere e interventi non comportano adempimenti tecnico-amministrativi e non sono soggetti a preventivo deposito del progetto di cui all'articolo 82, né agli altri adempimenti tecnico-amministrativi di cui al presente Capo.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli interventi del Comando dei Vigili del Fuoco, da eseguirsi in condizioni di emergenza, caratterizzate da immediatezza ed indifferibilità, nel rispetto dell'articolo 25 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139, e dell'articolo 10 del decreto legislativo 2 gennaio 2018, n. 1.

3. L'uso ordinario delle costruzioni, fuori dalla situazione emergenziale, può avvenire solo nel rispetto delle disposizioni delle Norme tecniche. In situazioni di emergenza può tuttavia essere anche ammessa l'idoneità all'uso di

costruzioni per le quali sono realizzate opere o interventi provvisionali.

4. Analogamente a quanto disposto dal comma 1 per le opere e gli interventi provvisionali, gli interventi urgenti di ripristino strutturale, finalizzati al tempestivo ripristino delle condizioni statiche della costruzione preesistenti all'evento dannoso o calamitoso, possono essere eseguiti anche in assenza degli adempimenti tecnico-amministrativi di cui al presente Capo, ma con obbligo di deposito del progetto dell'intervento realizzato, ai sensi dell'articolo 82, entro 15 giorni dall'inizio dei lavori.

CAPO V – Controlli amministrativi e sanzioni

Art. 95

Vigilanza e controlli per l'osservanza delle disposizioni in materia di resistenza e stabilità delle costruzioni

1. L'Ufficio tecnico comunale nel cui territorio insistono le opere ed i lavori di cui all'articolo 66, comma 1, ha il compito di vigilare sull'osservanza degli adempimenti previsti dal Capo III del presente Titolo, avvalendosi di funzionari e agenti comunali.

2. La vigilanza di cui al comma 1 compete altresì agli ufficiali di polizia giudiziaria, ai funzionari tecnici degli uffici tecnici delle amministrazioni statali e degli uffici tecnici regionali, delle città metropolitane e delle province, agli ufficiali e sottufficiali del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e a tutti gli agenti tecnici giurati a servizio dello Stato.

3. Quando uno dei soggetti di cui ai commi 1 e 2 accerti l'inosservanza degli adempimenti previsti dal presente Titolo, redige processo verbale e lo trasmette all'ufficio tecnico regionale o ad altro ente eventualmente competente ai sensi dell'articolo 87, comma 1.

4. Ricevuto il processo verbale di accertamento, l'ufficio tecnico regionale, o altro ente competente di cui al comma 3, avvalendosi dei propri funzionari tecnici, può effettuare eventuali ulteriori accertamenti tecnici nel merito, in particolare circa l'osservanza delle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche, anche tramite forme di cooperazione e di sussidiarietà con gli Ordini e Collegi professionali ed altre strutture dello Stato.

5. I controlli e gli accertamenti tecnici di cui al comma 4 riguardano in particolare l'operato degli attori del processo, dal committente al collaudatore.

6. Laddove dai controlli ed accertamenti tecnici emergano possibili violazioni di rilevanza penale, il processo verbale di accertamento e le eventuali ulteriori deduzioni degli uffici preposti sono trasmessi tempestivamente all'Autorità giudiziaria competente. In caso di violazioni passibili di sanzioni amministrative, ai sensi delle disposizioni di cui al presente Capo, l'ufficio tecnico regionale, o altro ente competente di cui al comma 3, individua i soggetti responsabili e stabilisce l'importo delle relative sanzioni, provvedendo alla conseguente irrogazione. Delle sanzioni amministrative irrogate dal competente Ufficio tecnico della Regione è data comunicazione al dirigente del competente ufficio comunale.

Art. 96

Sospensione dei lavori e provvedimenti repressivi

1. Il dirigente del competente Ufficio tecnico regionale, o di altro ente competente ai sensi dell'articolo 87, comma 1, ricevuto il processo verbale di cui all'articolo 95 ed eseguiti gli opportuni eventuali ulteriori accertamenti tecnici, ordina al committente, al direttore dei lavori delle strutture e al costruttore, con provvedimento motivato, la sospensione dei lavori.

2. I lavori non possono essere ripresi finché il dirigente di cui al comma 1 non abbia accertato che si sia provveduto agli adempimenti previsti dalla presente legge.

3. Della disposta sospensione, laddove adottata dal competente Ufficio tecnico regionale, è data comunicazione al dirigente del competente ufficio comunale perché ne curi l'osservanza.

4. Al di fuori dei casi in cui, a seguito dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 89, sia stato rilasciato il certificato di idoneità strutturale previsto dal medesimo articolo, il dirigente di cui al comma 1, decorso il termine stabilito per gli adempimenti di cui al comma 2 e ricorrendone i presupposti, ordina, con provvedimento definitivo, la demolizione delle opere o delle parti di esse eseguite in difformità alle norme del presente Titolo o delle Norme tecniche, ovvero l'esecuzione di modifiche idonee a renderle conformi alle norme stesse. In caso di inottemperanza, il competente Ufficio tecnico regionale o dell'ente di cui all'articolo 87, comma 1, provvede, se del caso con l'assistenza della forza pubblica, a spese dei soggetti responsabili.

Art. 97

Utilizzo di una costruzione in assenza di collaudo statico o di dichiarazione di regolare esecuzione

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque, avendone la responsabilità, consente l'utilizzazione di una costruzione di nuova realizzazione, derivante da interventi edilizi comunque denominati, prima del rilascio del Certificato di collaudo statico di cui all'articolo 86, è punito con un'ammenda da 2.000,00 a 20.000,00 euro qualora si tratti di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punti a.1) e a.2).
2. È passibile di una sanzione amministrativa da 500,00 a 5.000,00 euro chiunque, avendone la responsabilità, consente l'utilizzazione di una costruzione, o porzione di essa, oggetto di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punto a.3), prima del rilascio del certificato di collaudo statico di cui all'articolo 86, o della dichiarazione di regolare esecuzione, nei casi di cui all'articolo 85, comma 5.

Nota - le sanzioni di cui al presente articolo devono essere attentamente valutate, considerando che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (miglioramento ed adeguamento sismico) la sanzione trova la sua ragione d'essere non già nell'utilizzo della costruzione in assenza del collaudo statico ma, al contrario, nel non possesso del certificato di collaudo statico a distanza di un certo periodo di tempo dalla chiusura dei lavori, che può essere talora indicativo della possibilità che i lavori non siano stati compiuti in modo corretto.

Art. 98

Sanzioni per violazioni del committente

1. Il committente che ometta il deposito del progetto delle opere e lavori strutturali di cui all'articolo 82, anche nei casi di varianti sostanziali di cui all'articolo 83, è passibile:
 - a) dell'arresto fino a tre mesi e di un'ammenda da 1.000,00 a 10.000,00 euro, qualora si tratti di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punti a.1) e a.2), salvo che il fatto costituisca più grave reato;
 - b) di una sanzione amministrativa da 500,00 a 5.000,00 euro, qualora si tratti di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punto a.3).
2. Della sanzione amministrativa di cui al comma 1, lettera b), è passibile anche il committente che ritardi il deposito del progetto delle opere e lavori strutturali di cui all'articolo 82, purché il ritardo non superi i 30 giorni rispetto all'inizio dei lavori strutturali riferiti ad interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punti a.1) e a.2). In caso di ritardo superiore ai 30 giorni si applicano le sanzioni previste per omesso deposito.

Art. 99

Sanzioni per violazioni del progettista delle strutture

1. Il progettista delle strutture che operi in violazione sostanziale delle prescrizioni di cui all'articolo 76 è passibile:
 - a) di un'ammenda da 1.000,00 a 10.000,00 euro, qualora si tratti di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punti a.1) e a.2), salvo che il fatto costituisca più grave reato;
 - b) di una sanzione amministrativa da 500,00 a 5.000,00 euro, qualora si tratti di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, lettera a), punto a.3).
2. Della sanzione amministrativa di cui al comma 1, lettera b), è passibile anche il progettista delle strutture responsabile di violazioni di natura formale rispetto agli adempimenti prescritti dal presente Titolo.

Art. 100

Sanzioni per violazioni del direttore dei lavori

1. Il direttore dei lavori strutturali che operi in violazione sostanziale delle prescrizioni di cui all'articolo 77 è passibile:
 - a) di un'ammenda da 1.000,00 a 10.000,00 euro, qualora si tratti di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punti a.1) e a.2), salvo che il fatto costituisca più grave reato;
 - b) di una sanzione amministrativa da 500,00 a 5.000,00 euro, qualora si tratti di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punto a.3).
2. Della sanzione amministrativa di cui al comma 1, lettera b), è passibile anche il direttore dei lavori che ometta, o ritardi di oltre 60 giorni rispetto al termine prescritto, la redazione e la trasmissione allo Sportello Unico della Relazione a strutture ultimate, o la dichiarazione di regolare esecuzione di cui all'articolo 85, nei termini ivi previsti. In caso di ritardo inferiore ai 60 giorni, non giustificato da dimostrate esigenze di sicurezza, la sanzione è applicata

nella misura minima.

Art. 101

Sanzioni per violazioni del costruttore

1. Il costruttore che operi in violazione sostanziale delle prescrizioni di cui all'articolo 78 è passibile:
 - a) dell'arresto fino a sei mesi e di un'ammenda da 1.000,00 a 10.000,00 euro, qualora si tratti di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punti a.1) e a.2), salvo che il fatto costituisca più grave reato;
 - b) di una sanzione amministrativa da 500,00 a 5.000,00 euro, qualora si tratti di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punto a.3).
2. Il costruttore che esegua in proprio il collaudo delle strutture, o che ne affidi autonomamente l'incarico, senza chiedere, prima della presentazione del deposito del progetto delle opere e lavori strutturali, all'Ordine provinciale territorialmente competente degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali scegliere il collaudatore, è passibile:
 - a) di un'ammenda da 1.000,00 a 10.000,00 euro, qualora si tratti di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punti a.1) e a.2), salvo che il fatto costituisca più grave reato;
 - b) di una sanzione amministrativa da 500,00 a 5.000,00 euro, qualora si tratti di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punto a.3).

Art. 102

Sanzioni per violazioni del collaudatore statico

1. Il collaudatore statico che operi in violazione sostanziale delle prescrizioni di cui agli articoli 79 e 86 è passibile:
 - a) di un'ammenda da 1.000,00 a 10.000,00 euro, qualora si tratti di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punti a.1) e a.2), salvo che il fatto costituisca più grave reato;
 - b) di una sanzione amministrativa da 500,00 a 5.000,00 euro, qualora si tratti di interventi di cui all'articolo 81, comma 1, categoria A), punto a.3).
2. Sono fatte salve eventuali interruzioni per particolari e motivati approfondimenti, delle quali deve essere data comunicazione allo Sportello Unico prima della scadenza limiti temporali fissati dalla legge.
3. Non è passibile di sanzioni il collaudatore statico che subentri nel collaudo di strutture per le quali, per responsabilità del committente o di altro professionista, non abbia avuto la possibilità di eseguire il collaudo in corso d'opera.

Art. 103

Sanzioni per violazioni dei fabbricanti materiali da costruzione

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque a qualsiasi titolo produce e commercializza materiali e prodotti per uso strutturale o produce in serie e commercializza manufatti di qualunque tipo destinati a fini strutturali, senza osservare le disposizioni delle Norme tecniche di cui all'articolo 66 è punito con l'arresto da sei mesi ad un anno e con l'ammenda da 5.000,00 euro a 50.000,00 euro.
2. Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque a qualsiasi titolo gestisce un impianto che produce o commercializza calcestruzzo privo dei requisiti e delle certificazioni previste dalle Norme tecniche, è punito con l'arresto da sei mesi ad un anno e con l'ammenda da 5.000,00 euro a 50.000,00 euro.
3. Il fabbricante di materiali da costruzione che violi gli obblighi di dichiarazione di prestazione e marcatura CE è soggetto alle sanzioni di cui al decreto legislativo 16 giugno 2017, n. 106.

Art. 104

Procedimento penale. Effetti della condanna

1. A conclusione del procedimento penale, il giudice, con il decreto esecutivo o con la sentenza di condanna, ordina, qualora non già disposta dall'autorità amministrativa competente, la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente Titolo o delle Norme tecniche, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine. La sanzione demolitoria non trova applicazione nei casi in cui, a seguito dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 89, sia stato rilasciato il certificato di idoneità strutturale previsto dal medesimo articolo.
2. La sentenza irrevocabile o il decreto esecutivo devono essere comunicati, a cura del cancelliere, al Comune, al

competente Ufficio tecnico della Regione interessata ed al consiglio provinciale dell'Ordine professionale, cui eventualmente sia iscritto l'imputato, entro 15 giorni dalla data in cui la sentenza è divenuta irrevocabile o il decreto è diventato esecutivo.

Art. 105

Esecuzione d'ufficio

1. Qualora il condannato non ottemperi all'ordine o alle prescrizioni di cui all'articolo 104, dati con sentenza irrevocabile o con decreto esecutivo, il competente Ufficio tecnico della Regione provvede, se del caso con l'assistenza della forza pubblica, a spese del condannato.
2. Qualora il reato sia estinto per qualsiasi causa, si applicano comunque, ricorrendone i presupposti, le disposizioni di cui all'articolo 96, comma 4.

Art. 106

Modalità per l'esecuzione d'ufficio

1. Per gli adempimenti di cui all'articolo 105 la Regione, o l'altro ente competente ai sensi dell'articolo 87, comma 1, iscrive annualmente in bilancio una somma adeguata.
2. Al recupero delle somme erogate sul fondo di cui al comma 1 si provvede in base alla liquidazione dei lavori stessi fatta dal competente ufficio tecnico.
3. La riscossione delle somme dai contravventori, per il titolo suindicato, è effettuata mediante ruoli esecutivi.
4. Il versamento delle somme stesse è effettuato con imputazione ad apposito capitolo del bilancio dell'entrata.

Art. 107

Costruzioni eseguite con il sussidio dello Stato

1. L'inosservanza delle disposizioni di cui al presente Titolo, nel caso di opere o lavori per i quali sia stato già concesso il sussidio dello Stato, comporta, oltre alle sanzioni penali e amministrative di cui al presente Capo, anche la decadenza dal beneficio statale.

Art. 108

Esenzione per le opere eseguite dal Genio militare

1. Per le opere che si eseguono a cura del Genio militare l'osservanza delle disposizioni di cui al presente Capo è assicurata dall'organo all'uopo individuato dal Ministero della Difesa.

CAPO VI – Anagrafe delle costruzioni

Art. 109

Anagrafe delle costruzioni

1. È istituita l'anagrafe delle costruzioni per la gestione e il controllo del territorio, sia per le opere pubbliche che per le opere private.
2. Per le opere pubbliche l'anagrafe delle costruzioni è disciplinata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con la Conferenza unificata delle Regioni e delle Province Autonome, la Conferenza delle province e le città metropolitane, in accordo con l'Archivio Informatico Nazionale delle Opere Pubbliche (AINOP) istituito dalla legge 16 novembre 2018, n. 130, e con l'Agenzia Nazionale per la Sicurezza delle Ferrovie e delle Infrastrutture Stradali e Autostradali (ANSFISA).
3. Per le opere private l'anagrafe delle costruzioni opera in accordo con il sistema informativo catastale nazionale, fatte salve le possibili interazioni con il sistema di gestione delle opere pubbliche di cui al comma 2.

Art. 110

Fascicolo digitale delle costruzioni

1. Il fascicolo digitale della costruzione (nel seguito: “fascicolo”) concorre al raggiungimento di un più elevato livello di affidabilità delle costruzioni mediante la raccolta organica di informazioni, anche disomogenee, prodotte da professionisti abilitati o in possesso della pubblica amministrazione. Le informazioni raccolte nel fascicolo riguardano i profili urbanistici, edilizi, vincolistici catastali, strutturali, impiantistici, prestazionali, nonché ogni altro elemento utile alla conoscenza dello stato di fatto della costruzione.

2. Il fascicolo, redatto esclusivamente in formato digitale:

- a) concorre, mediante la raccolta di dati conoscitivi sul patrimonio edilizio, alla prevenzione del rischio idraulico, idrogeologico e sismico, nonché di quello derivante da altre sorgenti di rischio, contribuendo alla messa a punto di forme di classificazione e di azioni per la riduzione dei predetti rischi;
- b) opera secondo i principi e le tecnologie della cooperazione applicativa di cui all'articolo 73 del Codice dell'amministrazione digitale, rispettando e favorendo la raccolta e lo scambio di informazioni secondo i criteri degli open data;
- c) ha natura virtuale, non crea nuova allocazione di informazioni e non ne causa duplicazione, avendo il solo scopo di rendere disponibili, anche con diverse modalità, le informazioni raccolte fino al momento della sua consultazione;
- d) può assumere funzioni e contenuti via via crescenti nel tempo per adattarsi a mutate esigenze socio- economiche;
- e) è implementato in modo indipendente dalle caratteristiche del sistema hardware impiegato per la sua consultazione;
- f) è liberamente consultabile, fatta salva la possibilità di prevedere sezioni a consultazione limitata;
- g) è coerente con i principi di rispetto della privacy e della cyber-security, nonché con i criteri di economicità del procedimento amministrativo.

Art. 111

Contenuti del fascicolo digitale delle costruzioni

1. La struttura ed i contenuti del fascicolo digitale delle costruzioni sono definiti dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con specifico regolamento, da emanare entro 6 mesi dalla data di approvazione della presente legge.

2. Il Governo, le Regioni e le Autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono, in sede di Conferenza unificata, accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997 n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di fascicolo digitale della costruzione tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti.

3. Nel processo di cui al comma 2 sono coinvolti i Consigli nazionali delle professioni tecniche e le rappresentanze delle imprese costruttrici e delle associazioni di categoria interessate.

4. Il fascicolo digitale della costruzione deve essere redatto ogniqualvolta si realizzi una nuova costruzione, sia pubblica che privata. Il fascicolo deve essere altresì redatto o aggiornato ogniqualvolta si eseguano su una costruzione esistente, sia pubblica che privata, interventi che richiedano un titolo abilitativo.

5. Per le costruzioni esistenti prive del fascicolo, sulle quale non si intervenga, lo stesso deve essere comunque redatto:

- a) entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, per edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso;
- b) entro 60 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, per edifici pubblici e opere infrastrutturali che non rientrano nella fattispecie di cui alla lettera a).

6. La costruzione priva del fascicolo non può essere oggetto di benefici contributivi, fiscali o assicurativi.

Art. 112

Contenuti relativi all'affidabilità strutturale della costruzione

1. Con riferimento al livello di affidabilità strutturale delle costruzioni, i principali dati strutturali del fascicolo digitale riguardano:

- a) classificazione del sito (zona, coordinate geografiche, categoria di sottosuolo, condizioni topografiche, categoria di esposizione, classe di rugosità);
- b) classificazione della costruzione (classe di rischio, classe d'uso, vita nominale, categoria d'uso);
- c) caratteristica, comportamento e tipologia strutturale (regolarità in pianta e in altezza, comportamento strutturale

non dissipativo e dissipativo, tipologia strutturale: calcestruzzo, acciaio, acciaio-calcestruzzo, legno, muratura);

- d) strutture di fondazione;
- e) strutture di elevazione.

2. I documenti tecnici e amministrativi comprendono:

- a) titolo abilitativo delle opere e lavori strutturali (autorizzazione, deposito);
- b) relazione a strutture ultimate, con allegati disegni “as built”;
- c) certificato di collaudo statico, o dichiarazione di regolare esecuzione, o certificato di idoneità strutturale.

3. Nel caso di aggiornamento del fascicolo a seguito di un intervento di carattere strutturale, sono evidenziate in particolare le modifiche apportate con l'intervento alla classificazione sismica ed al comportamento strutturale della costruzione, con indicazione del nuovo livello di affidabilità raggiunto.

Art. 112-bis

Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici

1. Tutti i nuovi edifici derivanti da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, come definiti all'articolo 11, devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

2. Tutti i nuovi edifici derivanti dagli interventi di cui al comma 1 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica in caso di opere di ristrutturazione edilizia di interi edifici costituiti da più unità immobiliari. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

3. Per gli edifici interessati dagli interventi di cui ai commi 1 e 2, per i quali la domanda di permesso di costruire o la segnalazione certificata sia stata presentata dopo la data del 1° gennaio 2022, l'adempimento dei prescritti obblighi di equipaggiamento digitale degli edifici è attestato dall'etichetta necessaria di “edificio predisposto alla banda ultra larga”, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3, su istanza del soggetto avente titolo o di altro soggetto interessato. Tale attestazione è necessaria ai fini dell'agibilità di cui all'articolo 32. Il Comune, entro 90 giorni dalla ricezione della certificazione di agibilità, è tenuto a comunicare i dati relativi agli edifici infrastrutturali al Sistema Informativo Nazionale Federato delle Infrastrutture (SINFI) ai sensi del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014.

4. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo, per i quali la domanda di permesso di costruire o la segnalazione certificata sia stata presentata prima del 1° gennaio 2022, possono beneficiare ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di “edificio predisposto alla banda ultra larga”, rilasciata da un tecnico abilitato come previsto dal comma 3.

Nota - L'articolo recepisce il contenuto dell'art. 135-bis del TUE, introdotto dalla Legge 164/2014 e recentemente integrato dal D.Lgs. 207/2021.

TITOLO IV – SOSTENIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Nota di carattere generale

Il tema della sostenibilità ambientale delle costruzioni è particolarmente importante e complesso, e deve essere pertanto regolato con attenzione ed equilibrio, pena la perdita di efficacia e credibilità delle misure contenute nel presente Titolo ed in generale delle politiche ad esse correlate.

Nel dibattito emerso all'interno dei gruppi di lavoro è stato più volte auspicato un approccio graduale alle nuove disposizioni, adeguatamente proporzionato alla diversa natura ed entità degli interventi edilizi ed alle concrete possibilità di controllo, indirizzo e gestione da parte della pubblica amministrazione nelle sue varie componenti. Almeno in una prima fase temporale è stata pertanto evidenziata la necessità di privilegiare le politiche incentivanti, limitando gli obblighi generalizzati solo agli interventi di maggiore impatto e rilevanza.

Altrettanta importanza assume l'esigenza di garantire una virtuosa interazione tra le norme statali di cui al

presente Titolo e le norme regionali volte a garantire l'operatività delle misure di premialità e delle incentivazioni di varia natura.

CAPO I – Principi e disposizioni generali

Art. 113

Finalità ed ambito di applicazione

1. Il presente Titolo disciplina la sostenibilità delle costruzioni al fine di realizzare un minore impatto ambientale, un risparmio economico in un'ottica di ciclo di vita ed un miglioramento delle condizioni di benessere e sicurezza delle persone, prevedendo l'applicazione dei principi di sostenibilità a tutte le fasi del ciclo di vita. In tal senso la sostenibilità ambientale delle costruzioni riguarda le fasi di: progettazione ed esecuzione delle costruzioni, utilizzo delle costruzioni, fine vita o dismissione.

2. La disciplina di cui al presente Titolo si applica alle nuove costruzioni definite dall'articolo 11, comma 1, lettera a), ed agli interventi definiti all'articolo 11, comma 2, lettere a) e b), qualunque ne sia la destinazione d'uso. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente Titolo le opere minori non incidenti sulla trasformazione del territorio, definite all'articolo 11, comma 4, e le ulteriori fattispecie di interventi edilizi minori costituenti attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 12. Agli ulteriori interventi previsti all'articolo 11, commi 2 e 3, possono applicarsi le disposizioni del presente Titolo al fine di poter accedere a misure di premialità e incentivi.

3. Al fine di ridurre l'impatto sull'ambiente, tutte le nuove costruzioni e gli interventi sull'esistente indicati dal primo capoverso del comma 2, da eseguire su costruzioni di proprietà pubblica o privata, devono essere realizzati nel rispetto dei criteri indicati nel presente Titolo. Sono fatte salve le costruzioni per la cui realizzazione, al momento dell'entrata in vigore della presente legge, sia stata già presentata allo Sportello Unico, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo II, Capo II, della presente legge, istanza di permesso di costruire ovvero SCIA.

4. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti potranno essere definite, ove necessario, istruzioni e modalità applicative delle disposizioni di cui al presente Titolo.

Nota – la lettera b) citata al comma 2 si riferisce agli interventi di sostituzione edilizia. All'interno dei gruppi di lavoro sono stati manifestati forti dubbi circa l'opportunità di un immediato assoggettamento obbligatorio della sostituzione edilizia alle norme di cui al presente titolo. Da più parti è stato evidenziato infatti che tale scelta rischia di appesantire eccessivamente con adempimenti complessi e costosi proprio gli interventi che più meritano di essere promossi per favorire i processi di rigenerazione urbana e di contrasto al consumo di suolo ineditato.

Appare pertanto ragionevole valutare - almeno in una prima fase sperimentale di applicazione delle nuove disposizioni contenute nel Titolo IV - l'opportunità di inserire anche la sostituzione edilizia tra gli interventi soggetti ai nuovi adempimenti solo in termini facoltativi, ossia solo al fine di poter accedere a misure di premialità e incentivi.

Art. 114

Definizioni

1. Ai fini del presente Titolo si definiscono “costruzioni sostenibili” le costruzioni che possiedono i seguenti requisiti:
 - a) sono progettate, realizzate e gestite secondo un'elevata qualità e specifici criteri di compatibilità ambientale e di sostenibilità, ed in linea con i principi dell'economia circolare;
 - b) minimizzano i consumi di energia, di risorse ambientali e riducono gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;
 - c) sono concepite e realizzate per garantire il benessere e la salute degli occupanti e degli utenti;
 - d) tutelano l'identità storico-culturale degli agglomerati urbani e favoriscono il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione;
 - e) privilegiano l'utilizzo di materiali a basso impatto ambientale ossia l'utilizzo di materiali provenienti da fonti rinnovabili, l'utilizzo di materiali riciclati e riutilizzati, dotati di marchi, certificazioni o dichiarazioni ambientali specifiche e, per quanto possibile, applicando il principio di prossimità per l'approvvigionamento;
 - f) promuovono sistemi costruttivi che ottimizzano i costi di realizzazione e gestione della costruzione in riferimento al suo ciclo di vita, attraverso l'utilizzo di metodologie innovative o sperimentali;

- g) affrontano la concezione e lo sviluppo del progetto in un processo iterativo di progettazione integrale, che favorisca il coinvolgimento costante di tutti gli attori coinvolti, enfatizzando gli aspetti ambientali, climatici e storici dell'area oggetto di trasformazione;
- h) minimizzano l'utilizzo di risorse idropotabili distribuite da pubblici acquedotti privilegiando, per usi non potabili, il riuso delle acque piovane e l'uso di acque sotterranee provenienti da acquiferi superficiali;
- i) garantiscono, singolarmente o nell'ambito di un'area omogenea, l'applicazione dei principi di invarianza idrogeologica ed idraulica secondo cui la trasformazione di un'area non deve provocare un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa e non deve indurre modifiche significative ai corpi idrici sotterranei.

2. Ai fini della presente legge, sono altresì definiti:

- a) "valutazione del ciclo di vita" (LCA): un procedimento oggettivo di valutazione degli impatti energetici e ambientali relativi a un prodotto/processo/attività, effettuato attraverso l'identificazione dell'energia e dei materiali usati e dei rifiuti rilasciati nell'ambiente. La valutazione include l'intero ciclo di vita del prodotto/processo/attività, comprendendo l'estrazione e il trattamento delle materie prime, la fabbricazione, il trasporto, la distribuzione, l'uso, il riuso, il riciclo e lo smaltimento finale. La LCA considera gli impatti ambientali del caso esaminato nei confronti della salute umana, della qualità dell'ecosistema e dell'impovertimento delle risorse, considerando inoltre gli impatti di carattere economico e sociale;
- b) "materiale riciclato": materiale derivante da processi di riciclaggio come definiti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale);
- c) "materiale rinnovabile": materiale composto da biomasse provenienti da una fonte vivente e che può essere continuamente reintegrata (UNI EN ISO 14021:2016);
- d) "protocolli di valutazione": strumenti di valutazione che analizzano requisiti riferiti ad aspetti connessi alla sostenibilità ambientale della costruzione e che consentano di ottenere un giudizio sintetico espresso attraverso un punteggio su una scala predefinita o il superamento di soglie relative a livelli di qualità crescenti;
- e) "schema di certificazione": insieme di requisiti e metodologie sulla base dei quali viene rilasciata una certificazione;
- f) "criteri ambientali minimi" (CAM): criteri ambientali minimi per categorie di prodotto o servizio o lavori, adottati con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare ai sensi del Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi della pubblica amministrazione (PAN GPP);
- g) "processo di valutazione": procedura mediante la quale, a seguito dell'applicazione di uno schema di certificazione, una costruzione viene certificata come "sostenibile";
- h) "relazione di sostenibilità ambientale": documento tecnico descrittivo che sintetizza gli aspetti e le soluzioni volte alla tutela dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile, in coerenza con quanto stabilito al successivo articolo 124;
- i) "dichiarazione di sostenibilità ambientale": dichiarazione del progettista che attesta il rispetto dei requisiti stabiliti nel presente Titolo e l'eventuale schema di certificazione utilizzato;
- l) "certificato di sostenibilità ambientale": certificazione che attesta il raggiungimento del livello di sostenibilità ambientale della costruzione.

Art. 115

Competenze e funzioni delle Regioni

1. Al fine di contribuire al conseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 113, le Regioni agiscono nell'ambito della propria potestà legislativa emanando norme finalizzate alla sostenibilità ambientale delle costruzioni, all'autosufficienza energetica, all'accessibilità e ad altre eventuali finalità di settore, nonché alla concessione degli incentivi di cui agli articoli 30 e 130.

2. Per poter usufruire degli incentivi concessi dalle Regioni, oltre alla valutazione della sostenibilità ambientale, di cui al Capo IV, è obbligatoria anche la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al Capo V. A tal fine le Regioni possono introdurre protocolli di certificazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni, nel rispetto dei principi e delle disposizioni del presente Titolo IV, basati su norme o prassi di riferimento UNI, favorendone la diffusione mediante i sistemi di incentivazione di cui all'articolo 130. Le Regioni possono altresì introdurre protocolli di certificazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni diversi da quelli individuati al periodo precedente, purché la coerenza con la normativa nazionale ed europea sia riconosciuta con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

3. Ai soli fini della concessione delle agevolazioni e incentivi di cui agli articoli 30 e 130, la certificazione della

sostenibilità ambientale delle costruzioni è rilasciata dalle Regioni, sulla base dei protocolli di cui al comma 2.

4. Le Regioni nelle quali non siano state definite specifiche procedure di certificazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni o non siano stati approvati specifici processi di valutazione, possono ritenere valida, anche ai fini delle agevolazioni e incentivi di cui agli articoli 30 e 130, la certificazione di sostenibilità ambientale rilasciata dagli organismi di cui all'articolo 129, sulla base dei protocolli di cui al comma 2.

CAPO II – Norme per la sostenibilità ambientale delle costruzioni

Art. 116

Sostenibilità dei materiali utilizzati per le costruzioni

1. Al fine di valutare la sostenibilità ambientale di un intervento, la Relazione di sostenibilità ambientale di cui all'articolo 124 deve analizzare e descrivere i materiali utilizzati usati per le costruzioni con specifico riferimento:

- a) alla separazione dei componenti edilizi nei singoli materiali costituenti;
- b) al contenuto di materiale recuperato, riciclato o di sottoprodotti;
- c) all'uso di materiali provenienti da fonti rinnovabili;
- d) all'uso di sostanze pericolose;
- e) all'uso di prodotti legnosi provenienti da foreste gestite in maniera sostenibile e responsabile;
- f) alla distanza della fonte di approvvigionamento.

Art. 117

Efficientamento energetico delle costruzioni ed emissioni di gas serra

1. Nella Relazione di sostenibilità ambientale, coerentemente con quanto disposto al comma 2 dell'articolo 124, il progettista descrive le soluzioni adottate per migliorare le prestazioni energetiche della costruzione o per ridurre il consumo di risorse e le emissioni di gas serra durante la fase di costruzione, utilizzo e dismissione, in osservanza delle normative nazionali e europee vigenti in materia. Vengono altresì descritte le eventuali soluzioni adottate per la riduzione del consumo di fonti di energia fossile.

2. Alla Relazione di sostenibilità ambientale è allegata una dichiarazione che attesti il rispetto delle norme vigenti in materia di efficienza energetica, contenimento del consumo di risorse e riduzione delle emissioni.

Art. 118

Uso efficiente delle risorse idriche

1. Nella Relazione di sostenibilità ambientale, coerentemente con quanto disposto al comma 2 dell'articolo 124, il progettista descrive le soluzioni adottate per ridurre l'impronta idrica della costruzione, sia in fase di produzione che di consumo, in osservanza delle normative regionali, nazionali ed europee vigenti in materia.

2. Il progettista prevede, per ottenere una gestione efficiente della risorsa idrica, sistemi per il risparmio idrico, un corretto dimensionamento degli impianti, sistemi di trattamento delle acque reflue e la possibilità di attingere, per gli usi diversi da quelli potabili, da fonti alternative come l'acqua piovana e l'acqua proveniente da falde superficiali, laddove non in contrasto con altre forme del settore, per l'utilizzo outdoor e indoor.

Art. 119

Comfort acustico

1. Il presente articolo indica i requisiti prestazionali degli elementi tecnici delle costruzioni, come definiti nelle norme vigenti inerenti alla classificazione acustica degli edifici, fra le quali le norme fra le quali le norme UNI 11367:2010 ("Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari - Procedura di valutazione e verifica in opera") e UNI 11444:2012 ("Acustica in edilizia - Classificazione acustica delle unità immobiliari - Linee guida per la selezione delle unità immobiliari in edifici con caratteristiche non seriali") ed i criteri da osservare ai fini della loro ricostruzione, ristrutturazione e manutenzione. Esso è finalizzato ad una più efficiente azione di tutela dal rischio di disturbo da rumore all'interno degli edifici, nelle condizioni di utilizzo autorizzate degli ambienti abitativi e dei luoghi adibiti a permanenze continuative di persone, e persegue la progressiva adozione della classificazione acustica degli edifici.

2. Ai fini del contenimento dell'inquinamento da rumore all'interno degli ambienti abitativi e dei luoghi adibiti a permanenze continuative di persone, gli edifici sono progettati, costruiti e modificati in modo che gli elementi tecnici che compongono i predetti ambienti e luoghi abbiano caratteristiche acustiche conformi alle disposizioni di cui al presente articolo, al fine di ridurre la trasmissione del rumore aereo, del rumore impattivo e del rumore degli impianti tecnologici dell'edificio.
3. La qualità acustica è perseguita attraverso la corretta esecuzione di tutte le fasi di progettazione e di realizzazione del processo edilizio, nonché del relativo esercizio e manutenzione.
4. Gli interventi che rientrano nel campo di applicazione del presente Titolo IV, e altresì nel campo di applicazione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri attuativo dell'articolo 3, comma 1, lettera e), della legge quadro sull'inquinamento acustico 26 ottobre 1995, n. 447, devono essere realizzati in conformità con le prescrizioni indicate da tale decreto in materia di requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti allo scopo di ridurre l'esposizione umana al rumore. Il medesimo decreto, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della predetta legge quadro, deve essere adeguato ed armonizzato alle disposizioni di cui al presente articolo ai fini della progressiva introduzione della classificazione acustica delle unità immobiliari, e sottoposto ad aggiornamento e verifica in funzione di nuovi elementi conoscitivi occorsi dalla data della sua emanazione.
5. Il decreto interministeriale previsto all'articolo 3, comma 1, lettera f), della legge quadro sull'inquinamento acustico 26 ottobre 1995, n. 447, relativo ai criteri per la progettazione, l'esecuzione e la ristrutturazione delle costruzioni edilizie, deve essere adeguato alle disposizioni di cui al presente articolo secondo le indicazioni del comma 1.
6. Gli interventi di cui al comma 4 devono rispettare, qualora previsto, quanto disposto dall'articolo 8 della legge quadro sull'inquinamento acustico 26 ottobre 1995, n. 447, ed in particolare dai commi 2, 3 e 4.
7. Per gli interventi di cui al comma 4 riguardanti edifici pubblici, si applicano anche i **Criteri Ambientali Minimi al momento vigenti, previsti dal decreto del Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, recante "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione di edifici pubblici"**, fermo restando il rispetto di quanto disposto dai commi 4, 5 e 6.
8. Fermo restando il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al comma 4, è introdotta, su base volontaria ed al fine del progressivo miglioramento del comfort e della qualità acustica, la classificazione acustica delle unità immobiliari o dei singoli indici di prestazione acustica, secondo i criteri stabiliti dalle norme tecniche di settore per le nuove costruzioni o per la sostituzione o la modifica degli elementi tecnici degli edifici.
9. Nei casi di realizzazione di nuovi edifici, ovvero di sostituzione o di modifica degli elementi tecnici degli edifici, per il committente che intenda qualificare la costruzione attraverso la classificazione acustica delle unità immobiliari realizzate, o interessate degli interventi edilizi, è fatto obbligo di produrre un'attestazione a firma di un tecnico competente in acustica, ai sensi dell'articolo 2, comma 6, della legge quadro sull'inquinamento acustico 26 ottobre 1995, n. 447, che riporti gli obiettivi di classificazione acustica conseguiti. Ai medesimi soggetti è data facoltà di indicare la classificazione acustica delle unità immobiliari o degli elementi tecnici degli edifici modificati o sostituiti, sia nell'atto di compravendita che nel fascicolo digitale del fabbricato di cui all'articolo 110, in analogia alle indicazioni delle prestazioni energetiche dell'edificio.

Nota:

Il decreto 11.10.2017 risulta abrogato.

Art. 120

Inquinamento elettromagnetico

1. Il presente articolo è finalizzato a una più efficiente azione di tutela dal rischio di esposizione a determinati livelli di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici all'interno degli edifici, negli ambienti abitativi e nei luoghi adibiti a permanenze di persone non inferiori a quattro ore giornaliere, ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 (*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*), di attuazione della legge quadro sull'inquinamento elettromagnetico 22 febbraio 2001, n. 36, nelle condizioni di utilizzo autorizzate dei predetti ambienti e luoghi.
2. Nei casi di realizzazione di nuovi edifici, ovvero di sostituzione o di modifica di ambienti abitativi e di luoghi adibiti a permanenze di persone non inferiori a quattro ore giornaliere, posti in prossimità di sorgenti di radiazioni non ionizzanti, qualora siano poste in essere, nel rispetto della normativa vigente, azioni di progettazione e costruzione di sistemi o applicazioni di materiali idonei alla riduzione dell'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed

elettromagnetici, è data facoltà ai committenti degli interventi di certificare con apposita documentazione i risultati raggiunti, sia nell'atto di compravendita che nel fascicolo digitale del fabbricato di cui all'articolo 110, in analogia alle indicazioni delle prestazioni energetiche dell'edificio.

3. Per gli interventi riguardanti gli edifici pubblici, si applicano altresì i **Criteri Ambientali Minimi al momento vigenti, previsti dal decreto del Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, recante "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione di edifici pubblici"**.

Art. 121

Esposizione alle radiazioni ionizzanti

1. Nell'ambito degli interventi edilizi relativi ad ambienti abitativi e luoghi di lavoro è perseguita una efficiente azione di protezione dal rischio di esposizione alle radiazioni ionizzanti in ambienti chiusi, dovute alla presenza di radionuclidi naturali nei materiali da costruzione e al gas radon, con particolare riferimento agli ambienti situati al pianterreno o ad un livello semi-sotterraneo o sotterraneo.

2. Nel caso di interventi edilizi comportanti la realizzazione o la modifica di ambienti abitativi e di luoghi di lavoro, al fine di ridurre l'esposizione alle radiazioni ionizzanti, si applicano le disposizioni previste dal decreto legislativo 31 luglio 2020, n. 101. In particolare:

- a) per i materiali da costruzione si applica il livello di riferimento espresso in termini di esposizione esterna alle radiazioni gamma;
- b) per l'esposizione al radon si applicano i livelli di riferimento, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di radon in aria.

3. I livelli di riferimento di cui al comma 2, lettera b), devono essere intesi come parametri di progetto da rispettare nella esecuzione dei lavori. In tal senso le concentrazioni di radon finali rilevate al termine della realizzazione o modifica degli ambienti abitativi e dei luoghi di lavoro, devono essere oggetto della certificazione di cui al comma 4.

4. Le strategie e le regole tecniche, compresi i metodi e gli strumenti adottati per la riduzione dell'esposizione al radon nelle abitazioni, in caso di realizzazione o modifica degli ambienti abitativi e dei luoghi di lavoro, nonché per prevenire l'ingresso del radon nei nuovi edifici adibiti ad ambienti abitativi o luoghi di lavoro, sono oggetto di certificazione da parte dei soggetti attuatori, nel rispetto di quanto stabilito nel piano nazionale d'azione per il radon, di cui all'articolo 10 del decreto legislativo 31 luglio 2020, n. 101. Le predette certificazioni concorrono alla formazione del fascicolo digitale della costruzione.

4. Per gli interventi riguardanti gli edifici pubblici, si applicano i **Criteri Ambientali Minimi al momento vigenti, previsti dal decreto del Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare 11 ottobre 2017, recante "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione di edifici pubblici"**.

CAPO III - Gestione dei rifiuti derivanti dall'attività di costruzione e demolizione

Art. 122

Cantiere edile e materiali di pregio

1. Ai fini del presente Capo si intende per "cantiere edile" quello definito dall'articolo 89, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, ove si effettuano le attività e i lavori di cui all'Allegato X del medesimo decreto legislativo.

2. Non costituiscono rifiuto ai sensi dell'articolo 183, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, i materiali da costruzione, gli elementi architettonici e i beni mobili appartenenti a costruzioni che hanno subito crolli, oppure derivanti da smontaggi, rimozioni e demolizioni, nel corso di interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, come definiti dall'articolo 11, aventi ad oggetto i beni immobili tutelati ai sensi della Parte II del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e gli edifici realizzati entro il 1945 ricadenti nelle aree soggette a tutela paesaggistica di cui alla Parte III del medesimo *Codice*, nonché i materiali da costruzione e gli elementi architettonici appartenenti all'edilizia storica o comunque di interesse e significato per la tradizione costruttiva locale.

Art. 123

Piano di gestione dei rifiuti prodotti in fase di cantiere, in fase di esercizio ed a fine vita della costruzione

1. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi in materia di conformità alle norme ambientali e di valutazione

del ciclo di vita delle costruzioni è necessario che la progettazione valuti i rifiuti prodotti in fase di cantiere, in fase di esercizio, ed a fine vita della costruzione. Nel caso di opere pubbliche tale valutazione è effettuata in ossequio ai principi dettati dall'articolo 23, comma 1, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

2. La valutazione di cui al comma 1 è sviluppata mediante il Piano di gestione dei rifiuti, da redigersi nella fase di progettazione. Il Piano deve contenere:

- a) l'analisi dei materiali di risulta dalle lavorazioni che verranno prodotti durante il ciclo di vita dell'opera; l'analisi contiene anche la verifica della possibilità in termini tecnici ed economici, con particolare riguardo ai materiali da costruzione utilizzati, di ridurre la quantità e la pericolosità dei rifiuti prodotti e di incrementare il riutilizzo nell'ambito dello stesso cantiere o il recupero presso impianti autorizzati; dovranno infine essere analizzate le modalità costruttive più opportune per rendere più semplice ed efficace la riutilizzabilità e recuperabilità dei materiali da costruzione usati quando la costruzione giungerà a fine vita;
- b) l'individuazione per ciascuna tipologia di materiale di risulta dalle lavorazioni del possibile destino finale privilegiando, secondo i criteri di priorità nella gestione dei rifiuti, in ordine, la prevenzione, la preparazione al riutilizzo, il riciclaggio e il recupero lasciando lo smaltimento in discarica come ultima opzione, così come stabilito dall'articolo 179 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- c) nel caso in cui la costruzione comprenda opere di demolizione totale o parziale di manufatti, un apposito capitolo nel quale si specifichi come viene attuata la demolizione selettiva disciplinata dall'articolo 124;
- d) l'indicazione delle corrette modalità di manutenzione e di decostruzione per garantire gli obiettivi definiti in fase di progetto nel Piano;
- e) la stima quantitativa e qualitativa dei rifiuti prodotti.

3. Per la progettazione di appalti pubblici di lavori, così come definiti dall'articolo 3, lettera II) del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e successive modifiche, in fase di progettazione di fattibilità tecnico economica deve essere effettuata una valutazione di massima mirata a fornire indicazioni per la stesura del Piano nella fase di progettazione definitiva. Il Piano redatto in fase di progettazione definitiva è eventualmente integrato in fase di progettazione esecutiva nel caso in cui siano introdotti elementi che modifichino aspetti di gestione dei rifiuti.

4. In fase di esecuzione il soggetto esecutore dell'opera, prima dell'avvio dei lavori, deve integrare il Piano con gli elementi di dettaglio riguardanti eventuali scostamenti rispetto al Piano di progetto e con l'impianto di gestione dei rifiuti a cui viene conferita ciascuna tipologia di rifiuto che si stima di produrre in fase di cantiere. Nel caso di appalti pubblici di lavori il Piano integrato dal soggetto esecutore dell'opera deve essere approvato dal Responsabile unico del procedimento.

5. Nel caso di appalti pubblici di lavori, le stazioni appaltanti possono individuare tra gli elementi di valutazione qualitativa in fase di gara migliori riguardanti il Piano di gestione dei rifiuti, sia in termini di soluzioni progettuali che minimizzino i rifiuti prodotti, sia in termini di incremento di recuperabilità dei rifiuti prodotti.

Art. 124

Demolizione selettiva

1. Nell'ambito degli interventi edilizi soggetti, obbligatoriamente o facoltativamente, alle disposizioni di cui al presente Titolo, ai sensi dell'articolo 113, comma 2, le operazioni di demolizione totale o parziale devono essere effettuate in modo selettivo, con l'obiettivo di ridurre il rischio connesso con la presenza di componenti pericolose e di massimizzare il riutilizzo o il recupero del materiale demolito.

2. La demolizione selettiva si attua attraverso le seguenti fasi:

A - Indagine preliminare, che comprende:

- a) valutazione delle caratteristiche dell'edificio sia in termini di componenti sia in termini di possibili tecniche di demolizione applicabili in sicurezza;
- b) valutazione delle criticità.

B - Azioni preliminari alla demolizione, che comprendono:

- a) attuazione delle disposizioni dettate dal decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, ed eventuale attivazione della procedura di cui all'articolo 256 in caso di demolizione di materiali contenenti amianto;
- b) rimozione delle componenti pericolose o presunte pericolose, classificazione e caratterizzazione delle stesse, secondo quanto stabilito dall'allegato D alla parte quarta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, per la corretta individuazione del codice CER (Codice Europeo dei Rifiuti) da attribuire ed il corretto smaltimento;
- c) rimozione dei materiali di pregio di cui all'articolo 122, comma 2;
- d) rimozione delle componenti riutilizzabili in modo certo nello stesso o in altro cantiere, che pertanto non rientrano tra i rifiuti come definiti dall'articolo 183, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 3 aprile 2006,

n. 152.

C - Demolizione, che comprende:

- a) demolizione delle componenti rimanenti con separazione delle diverse tipologie di rifiuti;
- b) classificazione e caratterizzazione delle diverse tipologie di rifiuto, secondo quanto stabilito dall'Allegato D alla parte quarta del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, per la corretta individuazione del codice CER (Codice Europeo dei Rifiuti) da attribuire ed il corretto avvio a recupero o smaltimento;
- c) deposito temporaneo dei rifiuti prodotti;
- d) avvio a recupero o smaltimento a seconda delle tipologie presso gli impianti idonei individuati in sede di integrazione del Piano dei rifiuti da parte dell'impresa esecutrice.

D - Documentazione, che comprende almeno la raccolta, in un elaborato, dei dati sui materiali e rifiuti ottenuti dalle attività di demolizione selettiva.

Nota – è stata segnalata dalle rappresentanze di professionisti la problematicità dell'applicazione della demolizione selettiva in condizioni particolari nelle quali non è possibile e sicuro operare in tal senso senza gravare in modo irragionevole sui costi di demolizione (es: in alcuni casi di edifici fatiscenti). Da valutare pertanto l'opportunità di prevedere in alternativa – per i casi in cui non sia in concreto possibile la demolizione selettiva - la differenziazione dei materiali risultanti dalla demolizione.

CAPO IV - Valutazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni

Art. 125

Valutazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni

1. La valutazione di sostenibilità ambientale, delle costruzioni e degli interventi di cui al primo capoverso del comma 2 dell'articolo 113, è sempre obbligatoria e può essere effettuata dal progettista o da specialisti del settore. Per le opere pubbliche resta fermo il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e successive modifiche.

2. Gli esiti della valutazione della sostenibilità ambientale sono sintetizzati nella Relazione di sostenibilità ambientale disciplinata dagli articoli 126 e 127.

Art. 126

Relazione di sostenibilità ambientale delle costruzioni

1. La relazione di sostenibilità ambientale è redatta, dal progettista o da specialisti del settore, sotto forma di relazione tecnico-descrittiva e riporta, per ogni aspetto valutato, le soluzioni tecnologiche e gli accorgimenti progettuali utilizzati per il rispetto dei requisiti minimi richiesti dal presente Capo II.

2. La relazione di sostenibilità ambientale è parte integrante della progettazione esecutiva delle costruzioni e degli interventi soggetti alle disposizioni di cui al presente Titolo IV, ai sensi dell'articolo 113, commi 2 e 3, e deve pertanto rispettare i principi ed i requisiti minimi delle opere in esso prescritti.

3. La relazione di sostenibilità ambientale, sottoscritta dal progettista dell'intervento, concorre alla formazione del fascicolo digitale della costruzione di cui all'articolo 110, ed è depositata:

- a) per le nuove costruzioni di cui all'articolo 11, comma 1, lettera a), e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al comma 2, lettera a), del medesimo articolo 11, prima dell'inizio effettivo dei lavori;
- b) per gli interventi di cui all'articolo 11, commi 2 e 3, per i quali l'interessato, ai sensi dell'articolo 113, intenda accedere a misure di premialità e incentivi, contestualmente all'inoltro della SCIA, ove non diversamente disposto dalla normativa regionale.

4. Ai fini della certificazione di agibilità della costruzione, di cui all'articolo 32, il direttore dei lavori attesta il raggiungimento degli obiettivi indicati nella relazione di sostenibilità ambientale.

Nota – al comma 3 lettera a) è da valutare l'opportunità o meno di inserire la sostituzione edilizia tra gli interventi suscettibili di applicazione obbligatoria delle disposizioni di cui al presente Titolo (cfr. anche la nota in calce all'articolo 113)

Art. 127

Contenuti della relazione di sostenibilità ambientale delle costruzioni

1. Al fine di valutare la sostenibilità ambientale di un intervento, la relazione di sostenibilità ambientale deve analizzare, laddove applicabili e pertinenti, i seguenti aspetti:

- a) analisi del sito di intervento;
- b) consumo e approvvigionamento di risorse nonché riduzione dei carichi ambientali;
- c) utilizzo di materiali prodotti da fonti rinnovabili, materiali di recupero, riciclati o riciclabili;
- d) riduzione degli impatti derivanti dall'attività di cantiere;
- e) qualità del servizio a cui la costruzione è destinata;
- f) qualità ambientale interna, nel caso di costruzioni con ambienti chiusi.

2. Nella relazione di sostenibilità ambientale il progettista o lo specialista del settore:

- a) laddove sussistano alternative di localizzazione, valuta la localizzazione prescelta per l'intervento e il suo inserimento nel contesto territoriale, verificando che la costruzione non porti ad incremento delle condizioni di rischio, privilegiando i siti precedentemente antropizzati, dismessi o contaminati, e la riqualificazione dei tessuti urbani esistenti, per evitare il consumo di nuovo suolo;
- b) descrive, nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo II, le soluzioni tecnologiche e gli accorgimenti tecnici previsti per ridurre il consumo di risorse ed i carichi ambientali, nonché per l'approvvigionamento da fonti rinnovabili, previsti al punto b) del comma 1, finalizzati in particolare all'incremento delle prestazioni e dell'efficienza energetica della costruzione, alla riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera, degli sprechi di acqua potabile, della produzione di acque reflue, e al miglioramento, ove possibile, del microclima esterno alla costruzione;
- c) laddove sia previsto l'utilizzo di nuovi materiali in cantiere, specifica le soluzioni adottate per privilegiare, ai sensi della lettera c) del comma 1, l'utilizzo di materiali prodotti da fonti rinnovabili, materiali recuperati, riciclati o riciclabili e ne descrive le caratteristiche e l'utilizzo in progetto, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 116;
- d) descrive le attività di cantiere che impattano sull'ambiente circostante e gli accorgimenti previsti per ridurre tali impatti;
- e) descrive l'efficacia e la funzionalità della costruzione in funzione del mantenimento delle prestazioni per le finalità per cui l'opera è stata realizzata, specificando anche la necessità e la periodicità degli interventi di manutenzione;
- f) per le costruzioni con ambienti chiusi destinati alla permanenza continuativa di persone, evidenzia il rispetto dei requisiti di aero-illuminazione, di comfort acustico, di elettromagnetismo e di salubrità prescritti dalle vigenti normative di settore.

Art. 128

Dichiarazione di sostenibilità ambientale

1. La Dichiarazione di sostenibilità ambientale, come definita all'articolo 114, a firma del progettista dell'intervento, attesta la conformità degli elaborati e delle opere progettate alle disposizioni adottate ai sensi del presente Titolo IV, indica lo schema di certificazione utilizzato per conseguire la certificazione di sostenibilità e specifica l'esito o il punteggio finale conseguito.

CAPO V - Certificazione della sostenibilità ambientale delle costruzioni

Art. 129

Contenuti della certificazione della sostenibilità ambientale

1. La sostenibilità ambientale delle costruzioni è certificata attraverso l'utilizzo di protocolli di certificazione, definiti agli articoli 115 e 131, che determinano l'attribuzione di un giudizio sintetico o un punteggio, che rappresenta il livello di sostenibilità ambientale della costruzione (rating system).

2. I protocolli di certificazione di cui al comma 1 sono basati su processi di valutazione della sostenibilità ambientale che devono tenere conto delle caratteristiche del sito in cui è ubicata la costruzione, del consumo di risorse, dei carichi ambientali per tutto il ciclo di vita della costruzione, della qualità del servizio a cui la costruzione è destinata, e, nel caso di costruzioni con ambienti chiusi, della qualità ambientale interna.

3. I processi di valutazione della sostenibilità ambientale già approvati dalle Regioni devono essere adeguati a quanto previsto nel presente articolo entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge.

4. Ai soli fini di quanto disposto dall'articolo 115, comma 3, la certificazione di sostenibilità ambientale di una costruzione è rilasciata dalla Regione, a seguito dell'applicazione di un processo di valutazione e certificazione eseguito nel rispetto di quanto disposto al comma 2. A tal fine le Regioni possono avvalersi di organismi di certificazione accreditati ai sensi della normativa vigente in materia di organismi di valutazione della conformità (Regolamento Europeo n.765/2008 e successive modifiche).

5. Fino all'adeguamento di cui al comma 3, il rilascio delle certificazioni di sostenibilità è effettuato secondo le leggi ed i protocolli regionali attualmente in vigore, oltre che con le modalità definite all'articolo 115, comma 3.

Art. 130

Agevolazioni e incentivi

1. Le Regioni, al fine di favorire la diffusione dei principi ispiratori del presente Titolo, possono introdurre sistemi di incentivazione e agevolazioni aggiuntive rispetto a quelli previsti all'articolo 30, comma 3.

2. Gli incentivi e le agevolazioni di cui al precedente comma possono comprendere agevolazioni fiscali, riduzione degli oneri di urbanizzazione e premi volumetrici da concedere a fronte di livelli di sostenibilità ambientale stabiliti e certificati secondo i procedimenti di cui all'articolo 129.

3. Per l'accesso alle agevolazioni e agli incentivi di cui ai commi precedenti, alla istanza o segnalazione certificata necessaria per la formazione del titolo abilitativo richiesto per la realizzazione degli interventi deve essere allegata la dichiarazione di sostenibilità ambientale. A conclusione dei lavori, per i medesimi interventi deve essere ottenuta la certificazione di sostenibilità ambientale di cui all'articolo 129.

4. Il certificato di sostenibilità ambientale deve confermare la prestazione dichiarata in fase di presentazione dell'istanza o segnalazione certificata, attribuendo un punteggio o giudizio sintetico a seconda dello schema di certificazione utilizzato, e necessario per l'accesso alle agevolazioni o incentivi.

5. Nel caso di mancato raggiungimento del livello di sostenibilità dichiarato in fase di progetto:

- a) non sono concesse le agevolazioni o gli incentivi richiesti e l'eventuale componente di premialità volumetrica di cui al comma 2, se applicata, deve essere adeguata, fatta salva l'applicazione delle sanzioni di cui al Titolo II, Capo VII, in caso di inottemperanza;
- b) la certificazione di agibilità della costruzione di cui all'articolo 32 è inefficace qualora non siano stati raggiunti i livelli obbligatori minimi previsti dal presente Titolo.

6. Al fine di promuovere l'economia circolare, i Comuni possono prevedere misure incentivanti nel caso di interventi caratterizzati da processi di demolizione selettiva.

Art. 131

Certificazione volontaria della sostenibilità ambientale

1. Salvo il caso previsto dal comma 3 dell'articolo 115, la certificazione di sostenibilità ambientale per le opere di edilizia privata è ottenuta in forma volontaria.

2. Ai fini della certificazione volontaria è consentito l'utilizzo di protocolli nazionali o internazionali, anche diversi da quelli individuati all'articolo 115, purché la coerenza con la normativa nazionale ed europea sia comunque riconosciuta con decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare di concerto con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e la certificazione sia rilasciata da organismi di certificazione accreditati ai sensi della normativa vigente in materia di organismi di valutazione della conformità (Regolamento Europeo n. 765/2008 e successive modifiche).

CAPO VI - Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici

Art. 132

Procedure per la progettazione e realizzazione di edifici energeticamente efficienti

1. Il presente Titolo IV promuove ed incentiva l'efficienza energetica negli edifici, anche al fine di favorire l'attuazione del principio "*energy efficiency first*" richiamato nelle direttive Comunitarie, al fine di assicurare una corretta gestione delle risorse energetiche, il corretto uso delle risorse economiche correlate, migliorare le condizioni di compatibilità ambientale dell'uso dell'energia negli edifici e il conseguimento degli obiettivi ambientali di riduzione delle emissioni di gas climalteranti e degli inquinanti, in linea con i provvedimenti nazionali e dell'Unione Europea in materia. L'efficienza energetica in edilizia e la corretta progettazione degli edifici e degli impianti tecnici

assicurano il benessere e il comfort degli utenti.

2. La realizzazione di edifici e impianti è regolata dalle norme di legge di settore e dai loro successivi aggiornamenti, che attuano i principi di tutela dell'ambiente, uso efficiente dell'energia, utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e sicurezza degli impianti tecnici negli edifici.

3. Le norme del presente Capo dettano disposizioni per la realizzazione di interventi edilizi relativi a edifici pubblici e privati e dei relativi impianti, qualunque ne sia la destinazione d'uso e gli interventi sugli edifici e impianti esistenti, per gli aspetti relativi all'efficienza energetica.

4. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrici e le relative emissioni di gas climalteranti, massimizzando l'efficienza energetica nei processi, soddisfacendo la restante parte del fabbisogno energetico con l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, in osservanza delle norme di legge di settore applicabili.

5. Ai fini di cui al comma 4, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile e tenuto conto di quanto disposto dall'articolo 7 della presente legge, nei limiti delle disposizioni che seguono è permesso derogare, nell'ambito dei pertinenti procedimenti di formazione dei titoli abilitativi di cui al Titolo II, a quanto previsto dalle normative regionali o dai regolamenti edilizi comunali in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici:

- a) nel caso di edifici di nuova realizzazione, derivanti dagli interventi di cui all'articolo 11, comma 1, lettera a), e comma 2, lettere a), b) e d), della presente legge, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori e inferiori, eccedente i 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 20 centimetri per quelli orizzontali intermedi, che porti ad ottenere una riduzione non inferiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica globale previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni;
- b) nel caso di interventi di addizione volumetrica, di cui all'articolo 11, comma 2, lettera c) e di interventi di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente, di cui al comma 3, lettere a), b) e c) del medesimo articolo 11 della presente legge, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori e inferiori, che porti ad ottenere una riduzione non inferiore al 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni.

6. Le disposizioni di cui al comma 5 si applicano anche nella progettazione di interventi relativi ad edifici pubblici o ad uso pubblico.

7. Negli interventi relativi a edifici e impianti pubblici esistenti deve essere perseguito il miglioramento dell'efficienza energetica attraverso il risparmio energetico sia nell'edificio che negli impianti, utilizzando tecnologie, materiali e componenti che minimizzino i consumi, nell'ambito di una oculata programmazione di interventi. A tale scopo ciascun gestore adotta una specifica politica energetica, coerente con il sistema di gestione dell'energia disciplinata dalla norma UNI CEI EN ISO 50001; negli enti e organizzazioni soggetti all'obbligo di cui all'articolo 19 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, la politica energetica è promossa dal Responsabile nominato per la conservazione e l'uso razionale dell'energia.

8. La responsabilità amministrativa, gestionale ed esecutiva dell'adozione degli obblighi di miglioramento dell'efficienza energetica e utilizzo di fonti rinnovabili di energia nel settore pubblico è assegnata all'amministrazione pubblica proprietaria o utilizzatrice del bene o servizio, nella persona del responsabile del procedimento dell'intervento.

9. Ai fini di cui al comma 4 sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli impianti.

10. In tutti gli interventi edilizi il proprietario dell'edificio, o chi ne abbia titolo, che intende usufruire degli incentivi previsti dall'articolo 130, deve trasmettere al competente Ufficio tecnico regionale il progetto della rispondenza dell'edificio alle norme relative all'efficienza energetica e all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti, nelle forme previste, la rispondenza alle prescrizioni del presente articolo e alle prescrizioni e requisiti stabiliti dalle leggi in materia di efficienza energetica e utilizzo di fonti rinnovabili di energia in edilizia. I procedimenti e le modalità di compilazione della documentazione progettuale sono definiti dall'articolo 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche, dall'articolo 2 del decreto interministeriale 26 giugno 2015, nonché dalle altre norme di settore che regolano le metodologie di calcolo

delle prestazioni energetiche e la definizione dei requisiti ambientali minimi degli edifici.

11. Nei progetti degli enti e organizzazioni soggetti all'obbligo di cui all'articolo 19 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e al fine di contribuire al raggiungimento degli obiettivi di cui all'Accordo di Parigi, ratificato con la legge 4 novembre 2016, n. 204, la relazione tecnica di cui al comma 10 deve essere obbligatoriamente integrata attraverso attestazione di verifica sull'applicazione dei requisiti minimi della prestazione energetica, di cui al decreto ministeriale 26 giugno 2015, e successive modifiche, e dell'impiego delle soluzioni di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, e successive modifiche, redatta dal Responsabile nominato per la conservazione e l'uso razionale dell'energia.

12. Per le fattispecie di intervento di cui all'articolo 6, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche, l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (APE) preclude l'efficacia della certificazione di agibilità di cui all'articolo 32 della presente legge.

Nota – al comma 5 sono state inserite specifiche disposizioni atte a favorire l'efficientamento delle prestazioni energetiche degli edifici - obiettivo promosso con il c.d. 'Superbonus 110%' - aggiornando a tal fine la disciplina contenuta nel D.Lgs. 102/2014 (ed a parziale rettifica delle modifiche apportate a tale decreto dal recente D.Lgs. 73/2020). In particolare appare opportuno reinserire e contestualizzare in un testo legislativo più coerente con le tematiche affrontate la possibilità, anche per gli interventi di nuova costruzione, di non computare nei volumi, nei rapporti di copertura, nelle altezze etc. gli extra-spessori delle pareti, dei solai e delle coperture destinati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio rispetto ai requisiti minimi di legge.

Art. 133

Vigilanza e provvedimenti

1. Nei casi di cui all'articolo 114, gli uffici tecnici delle Regioni, anche avvalendosi di esperti o di organismi esterni, qualificati e indipendenti, definiscono le modalità di controllo, ai fini del rispetto delle prescrizioni della presente legge e procedono al controllo dell'osservanza delle norme qui richiamate, sia in fase di presentazione del progetto delle opere, sia con accertamenti e ispezioni in corso d'opera.

2. Gli accertamenti ed ispezioni di verifica possono essere effettuati in qualunque momento anche su richiesta del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti. Il costo degli accertamenti ed ispezioni di cui al presente comma è posto a carico dei richiedenti.

3. In caso di accertamento in corso d'opera di difformità dal progetto e dalla relazione tecnica di cui di cui al precedente articolo 130 comma 10, o in generale alle norme del presente Capo V e alle norme di settore relative all'efficienza energetica in edilizia, il dirigente o il responsabile del competente ufficio tecnico regionale ordina la sospensione dei lavori relativamente alla parte difforme dell'intervento.

4. In caso di accertamento di difformità su opere o lavori terminati, il dirigente o il responsabile del competente ufficio tecnico regionale ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio o l'unità immobiliare alle caratteristiche previste dal presente Capo V e alle norme di settore relative all'efficienza energetica in edilizia, nonché la presentazione del progetto e della relazione tecnica, fissando un termine per la regolarizzazione.

5. L'inosservanza del termine di cui al comma 4 comporta l'ulteriore irrogazione della sanzione amministrativa e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario.

6. Nei casi previsti dai commi 3 e 4 il dirigente o il responsabile del competente ufficio tecnico regionale ordina l'esecuzione dei lavori di conformazione al progetto e alla relazione tecnica depositati, applicando quanto previsto dall'articolo 15 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche, ed irroga una sanzione amministrativa non inferiore a 1.000 euro e non superiore a 5.000 euro. Qualora il soggetto passibile della sanzione amministrativa sia un professionista, l'ufficio tecnico regionale che applica la sanzione deve darne comunicazione all'Ordine professionale di appartenenza per gli eventuali provvedimenti conseguenti.

7. Negli edifici di proprietà pubblica o ad uso pubblico l'inosservanza della disposizione che impone la nomina, ai sensi dell'articolo 19 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia, è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 1.000 euro e non superiore a 5.000 euro posta a carico del dirigente responsabile dell'attuazione della programmazione triennale dei lavori pubblici, nonché con l'interdizione, all'Ente gestore, dalla possibilità di accesso a fondi nazionali e regionali per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica e installazione di fonti rinnovabili di energia.

8. L'inosservanza delle norme indicate all'articolo 132, commi 6 e 7, è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 1.000 euro e non superiore a 5.000 euro a carico del responsabile del procedimento di cui al comma 8 dell'articolo 132.

9. L'inosservanza dell'obbligo di adozione della programmazione di interventi, derivante dalla politica energetica dell'Ente, adottata annualmente, prevista dall'articolo 132, comma 7, comporta, a carico del dirigente responsabile dell'attuazione della programmazione triennale dei lavori, l'applicazione di una sanzione amministrativa non inferiore a 1.000 euro e non superiore a 5.000 euro.

Art. 134

Progettazione e realizzazione degli impianti

1. Sono osservate, in fase di progettazione e realizzazione degli edifici, le norme relative alla sicurezza degli impianti di cui al decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 28 gennaio 2008, n. 37.

2. Le opere di installazione, di trasformazione, di ampliamento, di rifacimento di impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) ed h) del decreto n. 37/2008, sia nei nuovi edifici che negli edifici esistenti, che richiedano o meno titoli abilitativi o segnalazioni o comunicazioni, sono oggetto di certificazione da parte dei soggetti attuatori, nel rispetto delle vigenti norme di settore. Le predette certificazioni sono allegate alla certificazione di agibilità di cui all'articolo 32 e concorrono alla formazione del fascicolo digitale della costruzione di cui all'articolo 110.

**TITOLO V – ELIMINAZIONE O SUPERAMENTO
DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE NELLE COSTRUZIONI**

Art. 135

Progettazione di nuovi edifici privati e ristrutturazione edilizia di interi edifici

1. I progetti relativi alla realizzazione di nuovi edifici privati, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, come definiti dall'articolo 11, comma 2, ivi compresi gli edifici di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, nonché i progetti relativi alla ristrutturazione edilizia complessiva dei medesimi, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 3.

2. Il Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti fissa, con proprio decreto, le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici di cui al comma 1.

3. La progettazione deve comunque prevedere:

- a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori o superamento di distanze, ivi compresi servoscala, piattaforme elevatrici, ascensori, tapis roulant, scale mobili, rampe servoassistite, ascensori da cantiere, anche a scorrimento inclinato, e qualunque mezzo o strumento per cui siano state riconosciute le opportune e sufficienti garanzie di sicurezza, prediligendo soluzioni di facile utilizzo e a bassa manutenzione;
- b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
- c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
- d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore, o rampe servoassistite, ascensori da cantiere, anche a scorrimento inclinato, o qualunque mezzo o strumento per cui siano state riconosciute le opportune e sufficienti garanzie di sicurezza, che deve essere comunque raggiungibile mediante idonee rampe prive di gradini.

4. È fatto obbligo di allegare al progetto gli elaborati tecnici necessari, accompagnati da relazione tecnica con la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste, unitamente alla dichiarazione, resa dal professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente Titolo V.

5. I progetti di cui al comma 1, ove riguardanti immobili vincolati ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, devono essere approvati nel rispetto delle disposizioni e delle procedure di cui al *Codice* medesimo.

Art. 136

Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche nei condomini

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati, dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996, n. 503, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei non vedenti all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le

maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 120 del Codice Civile. Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del Codice Civile. Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del Codice Civile.

2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, le persone con disabilità, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del Codice Civile, possono installare direttamente, a proprie spese, servoscala o altre strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse.

3. L'esecuzione delle opere edilizie di cui al presente articolo deve avvenire nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni. L'esecuzione non conforme a tali disposizioni preclude il collaudo delle opere realizzate.

4. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del Codice Civile.

Nota – recepite nel presente articolo le modifiche introdotte dalla legge 120/2020, di conversione del c.d. 'Decreto Semplificazione' nell'art. 2 della legge 13/1989

Art. 137

Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

1. Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostre interni ai fabbricati, sia comuni che di uso comune a più fabbricati.

2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 138

Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, al regolamento approvato con decreto d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, nonché alle disposizioni di cui al presente articolo.

2. In attuazione della legge 3 marzo 2009, n. 18, di ratifica della Convenzione ONU del 13 dicembre 2006 sui diritti delle persone con disabilità, per la progettazione degli edifici pubblici e d'uso pubblico, ed in particolare l'edilizia scolastica di ogni ordine e grado, gli ospedali, i centri riabilitativi pubblici o convenzionati e tutti i luoghi pubblici che ospitano attività sportive, ricreative e turistiche, gli accorgimenti tecnico-funzionali devono essere estesi ai requisiti prestazionali ottimali per tutte le persone con disabilità, in ottemperanza all'articolo 1, comma 5, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, attraverso tutti gli strumenti disponibili. Gli Enti interessati dai suddetti interventi possono avvalersi della collaborazione delle associazioni a tutela delle persone disabili più rappresentative sul territorio e delle Unità di Valutazione Multidimensionale che, attraverso gli uffici delle ASL competenti, sono tenuti a fornire i relativi pareri, fino all'emanazione di specifiche linee guida nazionali.

3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, i progetti finalizzati a garantire il superamento delle barriere architettoniche, nonché la sicurezza delle persone nei confronti di possibili incidenti, tengono conto delle caratteristiche architettoniche e distributive dell'immobile vincolato. Nel caso di mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisorie, come definite dagli articoli 122 e seguenti del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e successive modifiche, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

4. Ai progetti delle opere e interventi delle pubbliche amministrazioni, di cui all'articolo 3, riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 3 del presente articolo.

5. Sono dichiarate inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle

disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone con disabilità.

6. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone con disabilità. I responsabili sono puniti ciascuno con l'ammenda da 1.000 a 5.000 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.

7. I piani di eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA) adottati da parte delle Amministrazioni competenti contengono, previa specifica analisi delle capacità percettive delle persone disabili, specifiche previsioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone con disabilità.

8. Le norme dei regolamenti edilizi comunali contrastanti con le disposizioni del presente articolo perdono efficacia.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 139

Adeguamento degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali alle categorie di intervento edilizio di cui all'articolo 11

1. Le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano adeguano le proprie leggi e regolamenti ai contenuti della presente legge nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2, prevedendo misure di semplificazione procedimentale per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, ove necessario. L'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali deve intervenire comunque entro il termine massimo di un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

2. Fino all'adeguamento di cui al comma 1, ovvero, in caso di mancato adempimento, fino alla scadenza del termine ivi indicato, si applicano le definizioni delle categorie di intervento di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni. Decorso inutilmente tale termine, le definizioni di cui all'articolo 11 prevalgono sulle eventuali definizioni difformi contenute negli strumenti urbanistici comunali, fermo restando quanto disposto dal comma 4.

3. Fino al decorso dei termini di cui al comma 2 le categorie di intervento edilizio di cui all'articolo 11 rilevano solo ai fini:

- a) dell'individuazione del titolo abilitativo necessario per la realizzazione delle diverse tipologie di intervento;
- b) dell'applicazione delle disposizioni in materia di accertamento di conformità e dei provvedimenti sanzionatori di cui al Titolo II, Capi VI e VII, in caso di violazioni della disciplina urbanistica ed edilizia.

4. Decorsi inutilmente i termini di cui al comma 2, e fino all'intervenuto adeguamento degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali alle disposizioni contenute nella presente legge, sono da ritenersi consentiti, fatti salvi, ove dovuti, i pareri e gli atti di assenso comunque denominati delle Amministrazioni preposte alla tutela di vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, e comunque nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli stessi strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, o da eventuali norme statali o regionali derogatorie dei medesimi:

- a) gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 11, comma 2, lettera b), su tutti gli immobili per i quali detti strumenti e norme ammettano interventi comunque denominati di demolizione e ricostruzione non fedele di edifici esistenti, anche con contestuale incremento di volumetria, e con diversa sagoma, articolazione, destinazione d'uso o collocazione nell'area di intervento;
- b) gli interventi di addizione volumetrica di cui all'articolo 11, comma 2, lettera c), su tutti gli immobili per i quali detti strumenti e norme ammettano interventi comunque denominati di ampliamento degli edifici all'esterno della sagoma esistente, realizzati in aderenza o sopraelevazione;
- c) gli interventi di ricostruzione di cui all'articolo 11, comma 2, lettera d), su tutti gli immobili per i quali detti strumenti e norme ammettano interventi comunque denominati comportanti il ripristino parziale o totale di fabbricati andati totalmente o parzialmente distrutti, per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali, o demoliti per comprovate esigenze di interesse pubblico, dei quali sia possibile accertare la preesistente consistenza e configurazione.

5. L'adeguamento dei regolamenti edilizi alle disposizioni contenute nella presente legge, ove necessario, tiene conto

dei criteri fissati nell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sottoscritta il 20 ottobre 2016, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131.

6. Sono integralmente fatte salve le disposizioni dettate dalle leggi regionali approvate in attuazione dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e gli Enti Locali sottoscritta in data 31 marzo 2009, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, nonché le leggi approvate in attuazione della legge 12 luglio 2011, n. 106 (*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 / Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia*), e le eventuali disposizioni regionali finalizzate a promuovere misure per la rigenerazione urbana.

Art. 140

Disposizioni transitorie per i procedimenti edilizi

1. Le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano agli interventi edilizi per i quali, prima della sua entrata in vigore, sia stata presentata la richiesta di permesso di costruire o sia stata presentata la segnalazione certificata di inizio attività edilizia (SCIA), e relative varianti in corso d'opera ai sensi dell'articolo 22, ovvero sia stata presentata o la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Nota – in questa parte del testo, prima delle disposizioni finali, possono essere aggiunti articoli relativi a particolari disposizioni innovative della nuova legge suscettibili di essere regolate da un regime transitorio specifico, quali ad esempio il fascicolo digitale delle costruzioni, l'accertamento di conformità strutturale, etc.

TITOLO VII – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 141

Abrogazioni

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogati:

- a) l'articolo 9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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 legge n. 765 del 1967);
- b) la legge 5 novembre 1971, n. 1086 (Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica);
- c) la legge 2 febbraio 1974, n. 64 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche);
- d) il D.M. 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive); 1
- e) il decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 378, Testo B (Disposizioni legislative in materia edilizia);
- f) il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 379, Testo C (Disposizioni regolamentari in materia edilizia);
- g) il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, Testo A (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), fatto salvo quanto disposto dall'articolo 138, comma 2;
- h) l'articolo 20 (Regime transitorio per l'operatività della revisione delle norme tecniche per le costruzioni) del decreto legge 31 dicembre 2007, n. 248 (Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni urgenti in materia finanziaria);
- i) la Sezione II ("Edilizia") della Tabella A allegata al decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124), nonché il comma 2 dell'articolo 1 e gli articoli 2 e 3 del decreto legislativo medesimo;
- l)²

2. Sono abrogate le disposizioni degli articoli 25, 26, 27 29 e 30 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, e dell'articolo 11, comma 2, del decreto ministeriale 28 gennaio 2008, n. 37.

3. Nelle more del riordino della disciplina relativa allo sportello unico per le attività produttive (SUAP), a far data dall'entrata in vigore della presente legge sono abrogate le disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive*), in contrasto con quelle contenute nella presente legge o con essa incompatibili, con particolare riferimento agli adempimenti amministrativi relativi a istanze, segnalazioni e atti relativi ad interventi di natura edilizia.

4. Restano in vigore, per tutti i campi di applicazione originariamente previsti dai relativi testi normativi e non applicabili ai Titoli I e II della presente legge, le seguenti leggi:

- a) legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati) e successive modifiche;
- b) 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) e successive modifiche;
- c) legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate);

.....

.....

5. È ritirata l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274 (*Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica*) e successive ordinanze ad essa collegate.

Art. 142

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore a far data dal

Nota – pur considerando l'urgenza di una riforma organica e di un riordino complessivo della materia delle attività edilizie e delle costruzioni in genere - esigenza fortemente sentita da parte di tutti i soggetti che hanno contribuito alla stesura della presente proposta di legge - si rende necessario prevedere un congruo periodo di differimento di efficacia del nuovo Testo Unico (analogamente a quanto a suo tempo disposto a seguito della pubblicazione del DPR 380/2001) per dare modo e tempo a tutti i soggetti coinvolti - professionisti, imprese, pubbliche amministrazioni, soggetti terzi, cittadini - di approfondire la conoscenza delle nuove disposizioni e di predisporre adeguatamente alla loro applicazione.

¹ Da verificare se il DM in questione debba essere abrogato integralmente o solo in parte (considerando in particolare le correlazioni con le numerosissime istanze di condono ancora pendenti) e se ci siano altri decreti relativi alla normativa tecnica delle costruzioni da inserire nell'elenco delle abrogazioni

² Per completare il repertorio delle abrogazioni è necessario verificare con molta attenzione anche gli articoli residui di ulteriori leggi risalenti nel tempo, tra cui le seguenti:

- Legge 21 dicembre 1955, n. 1357 (*Modifiche a disposizioni della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, sui piani regolatori e della legge 27 ottobre 1951, n. 1402, sui piani di ricostruzione*) / articoli residui
- Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (*Norme in materia di edificabilità dei suoli*) / articoli residui
- Legge 3 gennaio 1978, n. 1 (*Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali*) / articoli residui
- Legge 5 agosto 1978, n. 457 (*Norme per l'edilizia residenziale*) / articoli residui
- Legge 25 marzo 1982, n. 94 (*Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti*) / articoli residui
- Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali*) / articoli residui
- Legge 5 marzo 1990, n. 46 (*Norme per la sicurezza degli impianti*) / articoli 14 e 16
- Legge 9 gennaio 1991, n. 10 (*Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*)
- articolo 17-bis del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito in legge 12 luglio 1991, n. 203, recante provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa;
- Legge 23 dicembre 1996, n. 662 (*Misure per la razionalizzazione della finanza pubblica*) / articolo 2, comma 58.

Proposta di legge - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI

Le leggi da considerarsi in tutto o in parte ancora vigenti (con l'indicazione dei relativi articoli) andranno indicate nell'elenco di cui al comma 4