



Prot. n. 6410  
Bologna, 10 Settembre 2008

Spett.le REGIONE EMILIA ROMAGNA  
Assessore alla Programmazione e sviluppo territoriale  
Dott. Luigi GILLI  
V.le A.Moro, 38  
40127 – B O L O G N A

Spett.le REGIONE EMILIA ROMAGNA  
Assemblea Legislativa  
Commissione III - ambiente, territorio, mobilità  
Dott. Giancarlo MUZZARELLI  
V.le A.Moro, 50  
40127 – B O L O G N A

Spett.le REGIONE EMILIA ROMAGNA  
Assemblea Legislativa  
Commissione III - ambiente, territorio, mobilità  
Dott. Mario MAZZOTTI  
V.le A.Moro, 50  
40127 – B O L O G N A

Spett.le REGIONE EMILIA ROMAGNA  
Assemblea Legislativa  
Commissione III - ambiente, territorio, mobilità  
Dott. Carlo MONACO  
V.le A.Moro, 50  
40127 – B O L O G N A

Spett.le REGIONE EMILIA ROMAGNA  
Dott. Giovanni Santangelo  
Servizio Affari finanziari, giuridici  
e programmazione finanziaria  
Via dei Mille, 21  
40121 – B O L O G N A

Oggetto: **Osservazioni al PDL "Governo solidale del territorio"**

In merito al PDL il oggetto, seguito l'iter formativo del PDL e gli incontri conoscitivi e di discussione che ne sono seguiti, esaminato il testo del PDL congiuntamente con la relazione illustrativa annessa, accogliendo l'invito della Amministrazione, riteniamo utile formulare alcune osservazioni, essenzialmente in merito alla L. 31/2002, che più di altre incide sul lavoro del professionista.

Il documento che segue riprende principalmente alcuni articoli della L.R. 31/2002 e della L.R. 23/2004, e riporta alcune proposte di integrazione/modifica del documento

Le parti che si propone di eliminare sono evidenziate con i termini barrati; le parti che si propone di aggiungere sono evidenziate in colore rosso, e in blu sono riportati alcuni commenti esplicativi sulle modifiche che si propone di apportare.

via saragozza 175  
40135 bologna

tel 051.4399016  
fax 051.4392175

[www.archibo.it](http://www.archibo.it)

c.f. 80039010378

Rimanendo a disposizione per ogni chiarimento fosse eventualmente ritenuto necessario, e confidando che si apprezzerà il contributo di questo Ordine, si porgono

Distinti saluti

Il Coordinatore della Commissione Normative e Procedure  
arch. Stefano Pantaleoni



Per il Consiglio dell'Ordine  
Il Presidente dell'Ordine degli Architetti P.P.C. di Bologna  
arch. Alessandro Marata



## Osservazioni al PDL "Governare e riqualificazione solida del territorio" per eventuali modifiche alla L. 31/2002

~~In verde barrato:~~ testo che si propone di eliminare  
**In rosso:** testo che si propone di aggiungere  
**In blu:** osservazioni

### Art. 10

#### *Disciplina della denuncia di inizio attività*

(abrogato comma 8 da art. 43 L.R. 21 ottobre 2004 n. 23)

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dal RUE e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al RUE e alla valutazione preventiva, ove acquisita.

2. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal titolo V della presente legge.

3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la



architettibologna

data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività, **che dovrà essere depositata nei trenta giorni antecedenti la scadenza della d.i.a. originale.**

4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.

5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorsi trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

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

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

8. *abrogato*

[La proposta di modifica ha lo scopo di fugare ogni dubbio in merito alle tempistiche necessarie al procedimento delle d.i.a.](#)

#### Art. 16

*Valutazione preventiva, **stato di fatto legittimato***

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

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

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



architettibologna

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

**5 – per interventi su immobili esistenti, il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire, può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia la certificazione dello "stato legittimo", che attesti l'ultimo titolo edilizio (licenza, autorizzazione o concessione edilizia, condono, o altro documento) ritenuto legittimo dalla Amministrazione in merito a superfici, altezze, volumi e destinazioni d'uso esistenti.**

**Tale certificazione è rilasciata entro trenta giorni dalla richiesta.**

**6. Il rilascio della certificazione dello "stato legittimo" potrà essere subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento.**

La proposta di modifica riguarda il parere preventivo e l'istituzione di un nuovo documento che deve rilasciare il comune.

In merito al parere preventivo, in molti comuni è specificato che esso riguarda esclusivamente gli aspetti urbanistici escludendo quindi quelli igienico sanitari o in merito ad altre normative. Laddove il progetto riguardi normative specifiche (VV.F., Soprintendenza, altri enti sovraordinati), tale specificazione appare comprensibile, ma non per quelli igienico sanitari, che sono parte integrante delle competenze assegnate ai Comuni (e da questi solitamente delegati alle AUSL).

La proposta di modifica ha lo scopo di semplificare i passi a carico del cittadino per avere certezze in merito alla ammissibilità dell'intervento, eliminando uno dei "passi" necessari, peraltro di competenza esplicita dei Comuni.

Per quanto concerne la proposta di istituzione di un "certificato di stato di fatto legittimo", si ritiene che sia indispensabile.

Oggi infatti molti Comuni richiedono che sia il professionista a certificare la legittimità dello stato di fatto, contestualmente a qualsiasi atto abilitativo. Tale imposizione (palesamente in contrasto con la L 241/90) obbliga il professionista a ricercare i precedenti atti abilitativi presso gli archivi comunali, e raffrontarli con lo stato di fatto rilevato, individuando eventuali difformità o irregolarità.

Molti comuni, tuttavia, impongono al professionista di certificare lo stato di fatto legittimato ai sensi dell'art. 481 del c.p.p.; qualora le informazioni desunte dagli archivi comunali dovessero risultare incomplete e/o carenti (ed è una situazione tutt'altro che episodica), il professionista sarebbe indotto (inconsapevolmente) a fornire una dichiarazione non veritiera, con tutte le conseguenze del caso.

Si ritiene che tale responsabilità di individuare l'ultimo atto abilitativo valido ai fini della attivazione di una pratica edilizia debba necessariamente essere assolta sulla base di documentazione certa e probante, che non può essere rilasciata da altri che dal Comune, avendo questo la responsabilità della conservazione e gestione della documentazione relativa, ed essendo quindi l'unico soggetto ragionevolmente e giuridicamente abilitato ad assolvere tale compito.



architettibologna

#### Art. 19

##### *Variazioni minori in corso d'opera*

1. Sono soggette a denuncia di inizio attività (DIA), se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dall'art. 23, comma 1, lettere b), c) e d).

**1bis- sono altresì variazioni minori in corso d'opera tutte le variazioni rispetto al titolo abilitativo che non siano essenziali come definite all'art. 23.**

2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all'art. 10, comma 1.

3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

#### **Vedi note all'art. 23**

#### Art. 23

##### *Variazioni essenziali*

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

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

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

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

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

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

f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato:

1- su immobili ricadenti in aree naturali protette **(qualora modifichi il paesaggio circostante o l'aspetto esteriore degli edifici esistenti prima dell'intervento);**

2- effettuato su immobili sottoposti a vincolo di tutela di cui all'art. 20 del del D.Lgs. 42 del 22.01.2004 ~~particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storicoarchitettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.~~

**Su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica non sono**



architettibologna

**considerate variazioni essenziali le difformità rispetto al titolo abilitativo qualora:**

- **riguardino edifici o parti di essi di nuova realizzazione;**
- **siano ragionevolmente correlate alla normale conduzione di un cantiere edilizio, e siano reversibili prima della fine dei lavori**

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

- a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 18;
- b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'art. 19;
- c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

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

La definizione di varianti minori o essenziali è fonte di numerosi fraintendimenti, incomprensioni ed inutili attivazioni di procedimenti giudiziari la cui rilevanza (economica e temporale, per il cittadino e per l'amministrazione), in molti casi è del tutto sproporzionata rispetto alla gravità dei fatti.

Come è noto mentre le prime possono essere eseguite anche durante il cantiere senza titolo abilitativo (che dovrà comunque essere reperito prima della fine dei lavori), le seconde necessitano del reperimento di nuovo titolo abilitativo PRIMA della loro esecuzione.

La difficoltà nasce dal fatto che la variante è per definizione una modifica al progetto che viene decisa a lavori iniziati, per cause non sempre controllabili (imprevisti verificatisi durante i lavori, sopravvenuta conoscenza di molti aspetti costruttivi, tecnologici, strutturali che è possibile avere solo a lavori iniziati, modifica delle "condizioni al contorno" dipendenti da cause non controllabili (presenza di una falda, caratteristiche del terreno diverse da quelle ipotizzate in fase di indagini ecc.).

Il reperimento di un nuovo titolo abilitativo richiede ovviamente, come minimo, 30 giorni per potere dar corso ai lavori un tempo minimo ma già incompatibile con una normale tempistica di cantiere, e che porterebbe quindi necessariamente alla sospensione dei lavori.

E questo per ogni variante che nel caso potrebbe rivelarsi necessaria.

Va da sé che è certamente un problema che non può essere a carico della amministrazione, ma che riteniamo l'amministrazione non possa ignorare, se non altro per limitare i numerosi procedimenti giudiziari che questa situazione ha innescato, su aspetti del tutto irrilevanti in riferimento alle *effettive* tutele che si intende salvaguardare.

La definizione di variante essenziale è certamente comprensibile e condivisibile per tutto quanto elencato ai punti a), b), c), d) ed e), mentre riguardo al punto f) appare eccessivamente semplicistica e apodittica, con un



contenuto eccessivamente rigido, che non tiene conto delle ragionevoli e imprescindibili necessità del cantiere e della pratica esecutiva degli interventi.

Lo spirito della norma appare evidentemente, quindi, quello di scongiurare la realizzazione di opere in contesti particolarmente delicati, senza il necessario grado di controllo preventivo da parte dell'amministrazione.

Tale necessità appare certamente comprensibile, ma la realtà applicativa della legge ha posto in evidenza come l'articolato delle definizioni sia in molti casi eccessivamente semplicistico, e possa essere interpretato in molti casi in maniera aprioristica e fuorviante rispetto a quello che sembra logicamente essere lo *spirito* della norma

Ci riferisce in particolare a quei contesti (la maggior parte) in cui le difformità rispetto al titolo abilitativo riguardino aspetti del tutto irrilevanti rispetto al *senso* della tutela cui sono sottoposti gli immobili o i siti, e ulteriormente complicato dal fatto che nel cantiere edile, soprattutto se riferito ad interventi su immobili esistenti, è sostanzialmente impossibile prevedere con assoluta precisione ogni aspetto progettuale, procedurale ed esecutivo necessario alla conclusione del lavoro.

Pur con tutte le cautele del caso, si ritiene che la legge non possa e non debba ignorare del tutto le effettive difficoltà operative (temporali, tecnologiche, procedurali) riferite alla realizzazione delle opere edilizie, maggiormente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, dove il grado di indeterminazione insito nella realizzazione dei lavori può essere ridotto solo mediante la conoscenza diretta dell'oggetto edilizio.

Per fare un esempio si possono citare alcune situazioni "tipo" verificabili normalmente durante i lavori, è molto frequente che durante i lavori di ristrutturazione di un edificio classificato come meritevole di tutela dal RUE (quindi un edificio "sottoposto a particolari prescrizioni...dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica") le demolizioni effettuate in forza del titolo abilitativo reperito mettano in luce una situazione strutturale che potrebbe consigliare alcune modifiche al progetto: una distribuzione interna leggermente diversa, alcune modifiche necessarie a ridurre le opere di demolizione, lo spostamento di alcune canne fumarie ecc.

La proposta di modifica dell'articolo propone una maggior modulazione del discrimine fra variazioni essenziali e non essenziali, considerando tali solo quelle che effettivamente hanno incidenza sugli aspetti che si intende salvaguardare: gli aspetti ritenuti meritevoli di tutela degli edifici e del paesaggio.

La proposta di implementazione dell'articolo 21 è riferita essenzialmente a tre condizioni particolari che possono senza dubbio essere ritenute effettivamente e logicamente correlate a varianti minori in corso d'opera anche in condizioni riferite al punto f), e cioè:

a) **interventi che NON modificano il paesaggio** (con riferimento agli interventi in contesti in cui il vincolo di tutela sia sul paesaggio);

E' il caso di interventi INTERNI ad immobili situati in zona di tutela paesaggistica. La lettura rigida della norma porterebbe a pensare che è essenziale "ogni intervento difforme rispetto all'atto abilitativo"; ma deve essere ragionevolmente considerato che apportare modifiche INTERNE ad un edificio in zona di tutela paesaggistica NON porti alcuna modifica



al paesaggio, quindi sia da ritenersi ammissibile in quanto coerente con lo spirito autentico del vincolo di tutela

**b) interventi che NON modificano significativamente i caratteri tipologici, tecnologici, formali ecc. degli edifici sottoposti a particolari prescrizioni dagli strumenti urbanistici;**

Anche nel caso di immobili sottoposti a particolari prescrizioni dagli strumenti urbanistici, molto spesso le variazioni "di cantiere" riguardano la semplice precisazione della posizione di muri divisorii di nuova realizzazione, o la diversa posizione di canne fumarie, o altre variazioni minori irrilevanti ai fini della tutela.

E' evidentemente difficile individuare un limite preciso fra ciò che è ammesso e ciò che non lo è, per la evidente impossibilità di raccogliere in una unica regola l'infinita varietà delle situazioni riscontrabili nella realtà. Tuttavia, volendo conservare questa impostazione vincolistica, si ritiene che un rozzo ma comprensibile discrimine possa essere quello di considerare come essenziali le modifiche apportate alla parte di edificio esistente prima dell'inizio dei lavori. Il caso può essere estremizzato ad esempio nel caso di ripristino tipologico, laddove un intervento formalmente di ristrutturazione riguarda però a tutti gli effetti un edificio nuovo, ricostruito sulla base di documentazione reperibile o addirittura "inventato" sulla base di uno studio tipologico, formale, tecnologico ecc., ma in cui le eventuali variazioni riguardano solo elementi di nuova costruzione.

**c) interventi che siano reversibili, senza incidenza sulla situazione preesistente, e che siano logicamente correlati alla normale conduzione del cantiere**

Una ulteriore condizione che rende le variazioni logicamente "minori" è quella della reversibilità.

Si ribadisce che se lo spirito della norma è teso a salvaguardare la tutela degli aspetti ritenuti effettivamente di essa meritevoli, la norma debba tenere conto delle effettive e ragionevoli necessità del cantiere e della pratica esecutiva (anche in presenza di tutte le necessarie cautele nel caso di contesti particolari).

Riteniamo che se lo spirito è quello di subordinare le varianti essenziali ad un nuovo titolo abilitativo, ciò sia logicamente determinato dalla volontà del legislatore di impedire modifiche al progetto che potrebbero portare ad una irreversibile modifica dei beni tutelati (paesaggio o edifici).

Una logica discriminante per dividere le varianti minori (che possono essere realizzate quindi anche prima di avere reperito nuovo titolo abilitativo) da quelle essenziali (che hanno bisogno invece di titolo abilitativo prima della loro realizzazione), è quella della reversibilità.

E' stato segnalato un caso di sospensione del cantiere e segnalazione del direttore dei lavori alla autorità giudiziaria in quanto il tecnico accertatore ha considerato variante essenziale lo scavo eseguito per posizionare il dado di fondazione della gru necessaria ai lavori, o il posizionamento di una baracca di cantiere (che ovviamente non era riportata nell'atto abilitativo).

Sono casi limite, che tuttavia sono reali, e potenzialmente ripetibili se la legge viene interpretata in maniera acritica e letterale.



architettibologna



Si ritiene che le modifiche proposte all'art. 23 possano portare ad una maggior definizione e certezza rispetto alla applicazione della norma, evitando inutili procedimenti disciplinari su aspetti del tutto irrilevanti, puntando l'attenzione e conservando la necessaria rigidità vincolistica agli aspetti del processo edilizio che effettivamente la norma vuole tutelare, almeno per come appare logicamente impostata.

L'articolato deve ovviamente essere coordinato con quello della L.R. Sugli immobili vincolati ai sensi dell'art. 21 del D.lgs 42/2004 (ex L. 1089/39) non è possibile precisare la modulazione degli interventi, data la formulazione "infinitamente rigida" dell'art. suddetto, e comunque non è questo il contesto in cui disquisirne.

#### Art. 20

##### *Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato*

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni **previste** ~~fornite~~ in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso.

La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni **del/i costruttore/i (o di tecnico/i da questi appositamente delegato/i)** concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori **determinati in fase progettuale**.

2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previsti dalla legge.

3. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art. 481 del codice penale, da un professionista abilitato.

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

5. Ai fini di una corretta compilazione della scheda tecnica, il funzionario dell'Ente responsabile del procedimento dovrà fornire al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti, **inclusa, nel caso di interventi sull'esistente, certificazione attestante il titolo abilitativo o altro atto precedente da considerare stato di fatto legittimo di cui all'art. 16.**

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

La Giunta regionale:

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



architettibologna

Un equivoco innescato dall'articolo 20 (o più propriamente dalla modulistica comunale che ne è scaturita), è quello della certificazione finale dei requisiti prestazionali.

Quasi tutta la modulistica relativa al "fascicolo del fabbricato", viene considerata (per consuetudine più che per ragionevole opportunità) come parte della documentazione da redarre a cura del progettista e direttore dei lavori.

Tutto questo è senz'altro ragionevole in merito alla conformità di quanto realizzato a quanto progettato.

Diverso è il discorso, invece, laddove è riferito all'**effettivo raggiungimento dei requisiti prestazionali**, che coinvolge il tecnico progettista e direttore dei lavori assegnandogli responsabilità su un "prodotto" (l'edificio) realizzato da soggetti diversi (costruttore), innescando peraltro per il direttore dei lavori una responsabilità di risultato che, come noto, dalla giurisprudenza è normalmente esclusa fra quelle facenti capo al progettista e direttore dei lavori.

E' vero che l'articolo 20 non cita espressamente "chi" deve rilasciare le certificazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori, e riteniamo che nella pratica corrente diffusa nei Comuni sia più la consuetudine degli iter autorizzativi, che il ragionamento, ad averla assegnata "d'ufficio" ai progettisti e d.l..

Riteniamo in ogni caso necessario precisare e distinguere i compiti e le responsabilità in merito ai differenti aspetti di cui la amministrazione ritiene necessario reperire adeguate certificazioni.

Mentre al progettista delle strutture e al collaudatore rimangono assegnate la responsabilità per la concezione e realizzazione delle strutture, agli installatori degli impianti la certificazione di conformità degli stessi, è necessario precisare che:

- a) il progettista assicura la rispondenza del progetto ai requisiti cogenti, nonché la rispondenza della conformazione fisica dell'oggetto al progetto;
- b) il costruttore assicura il raggiungimento delle prestazioni richieste dai requisiti cogenti previste dal progettista;

chiarendo quindi la logica differenza delle relative responsabilità: il progettista per il progetto, il costruttore per la costruzione, fatta salva ovviamente la possibilità del costruttore di delegare la certificazione ad un soggetto terzo, all'uopo nel caso appositamente designato.

Al punto 5, poi, è stato ritenuto corretto inserire anche la **certificazione attestante il titolo abilitativo o altro atto precedente da considerare stato di fatto legittimo di cui all'art. 16, fra la documentazione che il funzionario dell'Ente responsabile del procedimento dovrà fornire al progettista**



architettibologna

#### *Art. 21 - Certificato di conformità edilizia e agibilità*

1. Il certificato di conformità edilizia e agibilità, **redatto e firmato a cura dei progettisti, dagli installatori e dei costruttori ognuno per le sue competenze**, attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, **prestazionale** e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Sono soggetti al certificato:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, nei casi di cui al comma 2, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.
4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.
6. Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

[Vedasi note annesse alle proposte di modifica all'art. 20](#)

#### Art. 33

##### *Requisiti delle opere edilizie*

1. Fuori dai casi previsti dal comma 4, il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della denuncia di inizio attività sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti tecnici definiti dal RUE, secondo quanto previsto dagli atti di indirizzo e coordinamento di cui all'art. 34.
2. I requisiti tecnici si articolano in:
  - a) requisiti cogenti, obbligatori su tutto il territorio regionale, tesi a soddisfare le esigenze previste dalla legislazione vigente in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico;
  - b) requisiti volontari tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie.
3. I requisiti tecnici sono formulati in termini prestazionali e sono definiti avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.
4. Il RUE può individuare soluzioni progettuali conformi **in alternativa a quelle prestazionali, nonché livelli intermedi di applicazione dei requisiti stessi, per interventi su beni immobili esistenti**, ~~o tese a garantire il coerente inserimento delle opere edilizie nel contesto urbano ed ambientale.~~
5. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con atto della Giunta regionale, il titolo abilitativo è subordinato, oltre che al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro, all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame di cui all'art. 19, comma primo, lettera h) bis, della L.R. 4 maggio 1982, n. 19 nonché al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale. In via transitoria, continua a trovare applicazione l'individuazione delle attività produttive e di servizio di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 477 del 21 febbraio 1995.



architettibologna

Una ulteriore precisazione riteniamo possa e debba essere fatta in merito ai requisiti prestazionali.

Come è noto i RC derivano dalla L.R. 26.04.1990 n. 33, confluita poi (sintetizzando brutalmente) nel regolamento edilizio tipo, approvato con D.G.R. 28.02.1995 n. 593.

Senza entrare nel merito del lungo e complesso percorso culturale e giuridico che ha portato agli attuali regolamenti edilizi (e RUE) attualmente in vigore nella maggior parte di Comuni della nostra Regione, rimane il fatto che i RC fissano una serie di parametri MINIMI che l'edificio (o l'unità immobiliare) deve garantire.

Il carattere certamente innovativo della normativa prestazionale, anche in questo caso deve fare i conti con alcune caratteristiche proprie del processo edilizio:

a) la produzione edilizia non consente feed-back.

Ogni edificio o ristrutturazione è necessariamente un prototipo, e la produzione solo in rari casi consente processi retroattivi (correttivi). In sintesi, in edilizia un'opera realizzata può essere modificata solo con ulteriori opere particolarmente costose (in termini di tempo e denaro).

Va da sé che qualora sia necessario raggiungere determinati requisiti prestazionali minimi (una determinata temperatura superficiale, un determinato grado di isolamento termico, un determinato grado di coibentazione acustica ecc.), l'opera deve necessariamente essere sovradimensionata, per avere un certo margine cautelativo a compensazione di eventuali imprecisioni esecutive, imprevisti costruttivi, interrelazioni indesiderate ecc.

Il regolamento Edilizio Tipo considerava evidentemente tale necessità, prevedendo (in molti RC ma non in tutti) le cosiddette "soluzioni conformi", soluzioni cioè che si ritenevano giuridicamente accettabili in sostituzione dell'effettivo raggiungimento dei valori prestazionali richiesti.

b) conoscenze approfondite sull'esistente

Nel caso di interventi su immobili esistenti, la corretta progettazione dei dispositivi per raggiungere i requisiti minimi, richiederebbe necessariamente una conoscenza molto approfondita di molte delle caratteristiche (fisiche, chimiche, materiche), di molte delle componenti costituenti il sistema edilizio. Per sintetizzare, dovendo progettare la riqualificazione termoisolante di una muratura esistente, è necessario conoscerne il coefficiente di trasmissione termica attuale, per poter dimensionare correttamente le misure correttive e integrative da adottare in fase di progetto. Considerando tutti i RC ad oggi previsti, teoricamente sarebbero necessarie decine di prove strumentali, collaudi preventivi e sperimentazioni (invasive e non), per avere una chiara e completa conoscenza di tutti gli elementi costruttivi esistenti, per poi progettarne correttamente la modifica e/o riqualificazione.

c) parziale contrasto reciproco di alcune prestazioni

Alcuni RC (anche e soprattutto a causa delle numerose e complesse normative "monotematiche", quasi mai coordinate fra di loro) sono spesso logicamente incompatibili fra di loro. E' il caso della tenuta all'aria degli infissi, che in alcuni casi potrebbe rivelarsi incompatibile con la necessità di garantire una adeguata ventilazione naturale degli ambienti, associata alla impossibilità, molto frequente in contesti densamente urbanizzati come i centri storici, di predisporre adeguate canalizzazioni all'uopo predisposte, o della necessità di garantire adeguata rigidità strutturale all'edificio, concettualmente del tutto in contraddizione con la necessità di garantire una adeguato grado di isolamento acustico.



Tralasciando in questo contesto le normative nazionali, che ovviamente non possono essere interessate dalle presenti osservazioni, si ritiene tuttavia che **potrebbe essere particolarmente utile prevedere da parte dei comuni una modularità nella applicazione dei RC, prevedendo, oltre alle "soluzioni conformi"** (certamente utili ma, ancora una volta, troppo schematiche per potere essere applicate nella infinita varietà dei casi che la pratica impone), **anche livelli intermedi di applicazione** dei requisiti stessi, in particolare sugli edifici esistenti

#### Art. 47

##### Monitoraggio

1. La Regione opera il monitoraggio dell'attuazione della presente legge nonché l'analisi e la valutazione degli effetti che la stessa comporta sul territorio e sulla qualità dell'attività edilizia, **mediante incontri semestrali con i rappresentanti delle Associazioni dei Professionisti, degli Ordini Professionali, dei Costruttori ed eventualmente delle altre Associazioni di categoria interessate dal processo edilizio.**

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

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

Tutta la legislazione in materia edilizia emanata negli ultimi anni assegna ai professionisti un livello di responsabilità e di coinvolgimento nell'iter autorizzativo e costruttivo, la portata delle quali è ancora in fase di comprensione e verifica.

Anche la L.R. 31/2002 coinvolge il professionista assegnandogli compiti e responsabilità sempre maggiori.

Riteniamo che la applicazione "sul campo" di normative così complesse, esigenti e che interessano ormai qualunque aspetto della produzione edilizia debba necessariamente essere testata e verificata in continuazione, non solo nei suoi effetti amministrativi (iter procedurali, tempistiche delle autorizzazioni, aspetti giuridici e penali), ma anche e soprattutto nei suoi aspetti applicativi e nelle sue implicazioni sulla vita dei cittadini.

Riteniamo pertanto indispensabile che il monitoraggio debba necessariamente interessare anche le soprattutto e categorie cui è demandata la applicazione della legge nel "reale".



architettibologna

## Osservazioni al PDL "Governio e riqualificazione solidale del territorio" per eventuali modifiche alla L.R. 23/2004

Si ritiene utile coordinare l'articolato della L.R. 23/2004 con le proposte di modifica alla L.R. 31/2002, con particolare riferimento alle definizioni di variazioni essenziali e minori. Le proposte di modifica, quindi sono riferite essenzialmente ad una maggiore precisazione delle opere che siano da ritenersi in difformità dal titolo abilitativo

### Art. 8

*Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista e del funzionario della azienda erogatrice di servizi pubblici*

1. Il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella presente legge, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori (**limitatamente alla durata dei lavori**), alle prescrizioni e alle modalità esecutive stabilite dal titolo abilitativo. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente al pagamento delle sanzioni pecuniarie e alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso o che l'abuso sia stato realizzato dopo la consegna dell'immobile.

E' frequente il caso in cui siano eseguite opere difformi dal titolo edilizio successivamente alla fine dei lavori. In questi casi, ovviamente, il progettista/direttore dei lavori non può essere ritenuto responsabile delle opere eseguite al di fuori del suo potere di controllo

2. Le condizioni di esonero da responsabilità del direttore dei lavori e le attività del medesimo soggetto che comportano l'irrogazione di sanzioni disciplinari sono stabilite dall'articolo 29, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

3. Nel caso in cui il titolo abilitativo contenga dichiarazioni non veritiere del progettista necessarie ai fini del conseguimento del titolo stesso, l'amministrazione comunale ne dà notizia all'Autorità giudiziaria nonché al competente Ordine professionale, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

4. Il funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione del contratto di somministrazione di servizi pubblici è soggetto alla sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 48 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. La sanzione è comminata dal Comune, contestualmente all'applicazione delle sanzioni amministrative per le opere abusivamente realizzate.

### Art. 9

*Salvaguardia delle aree inedificabili e delle aree soggette a tutela*

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso **con varianti**



architettibologna

**essenziali di cui all'art. 23 della L.R. 31/2002**, su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti, 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 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), ordina l'immediata sospensione dei lavori e ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso di provvedere entro novanta giorni alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto in caso di inottemperanza, ai sensi del comma 2.

2. Nel caso di inottemperanza all'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, si verifica l'acquisizione di diritto delle opere abusive e delle aree di pertinenza delle stesse a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 13, comma 6. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi, a spese del responsabile dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso di vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

3. Qualora l'inizio o l'esecuzione di opere realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso contrasti con le previsioni di piani urbanistici adottati, che dispongano i vincoli di inedificabilità o di destinazione indicati al comma 1, lo Sportello unico per l'edilizia ordina l'immediata sospensione dei lavori, fino alla conclusione dell'iter approvativo, e, a seguito dell'approvazione del medesimo piano, ingiunge la demolizione delle opere secondo quanto disposto dallo stesso comma 1.

4. L'inizio o l'esecuzione di opere senza titolo o in difformità da esso **con varianti essenziali di cui all'art. 23 della L.R. 31/2002**, su aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani), o su aree appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 (Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R.D. 28 agosto 1924, n. 1484, che modifica l'art. 26 del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, e del R.D. 16 maggio 1926, n. 895, che proroga i termini assegnati dall'art. 2 del R.D.L. 22 maggio 1924, n. 751) ovvero su aree di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137), comporta l'ordine di sospensione e di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del responsabile dell'abuso. L'ordine è comunicato dallo Sportello unico per l'edilizia alle amministrazioni competenti alla tutela, le quali, in caso di inottemperanza, possono procedere in luogo del Comune alla demolizione e al ripristino.

5. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo n. 42 del 2004, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, il competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, su richiesta della Regione, della Provincia, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.



architettibologna



## Art. 10

### *Salvaguardia degli edifici vincolati*

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, qualora accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, ordina la sospensione dei lavori e irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro, trasmettendo il provvedimento al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, al fine dell'assunzione delle determinazioni di cui all'articolo 160 dello stesso decreto legislativo.

2. Qualora le opere abusive (**realizzate in assenza di titolo abilitativo o qualificabili come varianti essenziali di cui all'art. 23 della L.R. 31/2002**), siano state eseguite su immobili vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, lo Sportello unico per l'edilizia ordina la sospensione dei lavori e dispone, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 euro. Su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, lo Sportello unico per l'edilizia irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base alla Parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, lo Sportello unico per l'edilizia, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, provvede ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo ed irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione da 2.000 a 20.000 euro.

## Art. 11

### *Tutela dei suoli di proprietà degli enti pubblici*

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 3, di interventi in assenza di titolo abilitativo, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo **con opere qualificabili come varianti essenziali di cui all'art. 23 della L.R. 31/2002**, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione, delle Province, dei Comuni o di altri enti pubblici, lo Sportello unico per l'edilizia, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori e ingiunge la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi entro novanta giorni, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile





dell'abuso nel caso in cui lo stesso non abbia provveduto al ripristino entro il termine indicato al comma 1.

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. 14*

*Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali*

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera f) dell'allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali da esso **come definite dall'art. 23 della L.R. 31/2002**, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico edilizi entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Fuori dai casi di cui all'articolo 10, lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili non vincolati compresi nei centri storici e negli insediamenti storici, di cui rispettivamente agli articoli A-7 e A-8 dell'allegato alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), lo Sportello unico per l'edilizia, ai fini di provvedere sulla richiesta dell'interessato, acquisisce il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2. Qualora il parere non venga reso entro sessanta giorni dalla richiesta, lo Sportello unico per l'edilizia provvede autonomamente.

4. Qualora, ai sensi del comma 2, non si disponga la demolizione delle opere, è dovuto il contributo di costruzione di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002.



architettibologna

#### *Art. 15*

*Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo*

1. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo, **qualora qualificabili come varianti essenziali di cui all'art. 23 della L.R. 31/2002** sono rimossi o demoliti a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il congruo termine,

non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

2. Fuori dai casi di cui all'articolo 10, lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito dell'avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, e comunque non inferiore a 1000 euro, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Nei casi di cui al comma 2, è corrisposto il contributo di costruzione di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002, qualora dovuto.

#### Art. 16

##### *Altri interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo*

1. La realizzazione degli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), c), d), h), i), k), l) e m), della legge regionale n. 31 del 2002, eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività **con opere qualificabili come varianti essenziali di cui all'art. 23 della L.R. 31/2002**, nonché il mutamento di destinazione d'uso senza opere, la demolizione senza ricostruzione e il restauro e risanamento conservativo su edifici non vincolati, eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, comma 2, e comunque non inferiore a 1.000 euro. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.

#### Art. 17

##### *Accertamento di conformità*

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività, o in difformità da essa **con opere qualificabili come varianti essenziali di cui all'art. 23 della L.R. 31/2002**, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una denuncia di inizio attività in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.



architettibologna

2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la denuncia di inizio attività in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

3. Il permesso e la denuncia in sanatoria nei casi previsti dai commi 1 e 2 sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

- a) nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia<sup>1</sup>, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero a norma dell'articolo 30 della legge regionale n. 31 del 2002, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro;
- b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 euro;
- c) nei restanti casi, di una somma, da 500 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2.

4. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. Sulla richiesta del permesso o della denuncia di inizio attività in sanatoria è acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per gli interventi edilizi per i quali il parere è richiesto ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale n. 31 del 2002.



---

<sup>1</sup> Parole aggiunte dall'articolo 43, comma 1, lettera a), della Legge Regionale 23.12.2004 n. 27.