

QUADRO DI SINTESI DELLE NOVITÀ INTRODOTTE DALLA LEGGE REGIONALE N. 9/2012 DI MODIFICA DELLA LEGGE REGIONALE 6 GIUGNO 2008, N. 16 E S.M.

Con la legge regionale n. 9/2012 si è inteso sia dare attuazione alle recenti disposizioni statali di semplificazione delle procedure urbanistico-edilizie e di incentivazione alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente introdotte dall'articolo 5 del D.L. n. 70/2011 (Decreto Sviluppo), come convertito dalla L. n. 106/2011, sia conseguire una ulteriore più avanzata semplificazione e razionalizzazione della disciplina dell'attività edilizia già contenuta nella l.r. n. 16/2008 attraverso un organico intervento di aggiornamento e riassetto di gran parte delle disposizioni di tale legge effettuato tenendo conto delle osservazioni e degli apporti degli Enti Locali e delle categorie a vario titolo interessate.

Al contempo nella legge regionale n. 9/2012 sono state introdotte anche alcune modifiche ad altre leggi regionali comunque correlate alla disciplina dell'attività edilizia (all'articolo 85, comma 1 della l.r. n. 36/97 e s.m. e agli articoli 3 e 4 della l.r. n. 25/1995 e s.m. nonché agli articoli 6 e 7, comma 1 della legge regionale n. 49/2009 e s.m. - cd. Piano Casa -) e sempre finalizzate a conseguire effetti di maggiore semplificazione ed efficienza per il settore edilizio.

Prima di illustrare le più significative **novità** introdotte dalla nuova legge **aventi ad oggetto le disposizioni della l.r. n. 16/2008 e s.m.** è importante specificare in via preliminare che la l.r. n. 16 contiene la disciplina di portata generale della materia dell'attività edilizia in quanto detta le regole procedurali per il controllo di tutti gli interventi edilizi (a partire dalla disciplina delle attività urbanistico-edilizie libere di cui al relativo articolo 21, degli interventi soggetti a SCIA di cui agli articoli 21bis e 30, degli interventi soggetti a DIA obbligatoria e a DIA alternativa al permesso di costruire di cui agli articoli 23 e 26, fino agli interventi soggetti in via residuale a permesso di costruire di cui all'articolo 24 e ad autorizzazione unica per gli impianti speciali - Conferenza di Servizi speciale della Provincia in approvazione di normativa statale di settore - di cui agli articoli 28 e 29) nonché le procedure di sanatoria e la disciplina delle sanzioni edilizie.

Pertanto la l.r. 16 come modificata dalla l.r. 9/2012 continua ad essere la legge generale della materia dell'attività edilizia, in coerenza con le disposizioni del DPR n. 380/2001 e s.m. (T.U. Edilizia), ancorchè tale fonte statale di riferimento nel frattempo non sia stata oggetto di un complessivo ed organico aggiornamento rispetto alle sopravvenute innovazioni introdotte dal medesimo legislatore statale (ci si riferisce in particolare al citato art. 5 del D.L. n. 70/2011).

Da ciò emerge l'obiettivo primario perseguito con l'emanazione della l.r. 9 ravvisabile nella necessità ed urgenza di porre mano ad un organico intervento di aggiornamento della l.r. 16/2008 proprio per far fronte all'esigenza degli operatori pubblici e privati del settore di disporre di un quadro normativo che recepisca nel dettaglio le significative novità introdotte nell'ordinamento dal legislatore statale attuando il raccordo con la disciplina già vigente, al fine di conseguire un sistema di regole più razionalizzato e più certo.

Infatti se la Regione Liguria non si fosse data carico di aggiornare la l.r. 16 si sarebbe continuato ad operare con un apparato normativo che oltrechè non essere espressamente ed organicamente raccordato con le soprarichiamate innovazioni statali (le quali come meglio si dirà a proposito della disciplina della SCIA presentano evidenti lacune rispetto alle disposizioni del DPR n. 380/2001 e s.m.) richiedeva, con sempre maggiore evidenza, un'opera di razionalizzazione per evitare la compresenza di una pluralità di procedure edilizie introdotte a livello statale e tra loro non coordinate e in parte sovrapponibili.

Da ciò l'esigenza di non limitarsi ad un intervento legislativo di mero aggiornamento formale-terminologico delle procedure edilizie già previste dalla l.r. 16, ma di operare un riassetto organico in chiave di riduzione del numero di tali procedure, che sono state limitate a tre (SCIA, DIA e permesso di costruire), in modo da evitare la presenza di almeno cinque tipologie desumibili dalle disposizioni del T.U.E. e dalla introduzione della SCIA (comunicazione di avvio dell'attività asseverata di cui all'art. 6, comma 2, lettera a) del DPR n. 380, comunicazione di avvio dell'attività di cui all'art. 6, comma 2, lettera b), c), d) ed e) del DPR n. 380, SCIA per gli interventi non previsti dagli articoli 6 e 10 del medesimo DPR 380, DIA alternativa al permesso di costruire (SuperDIA) di cui all'articolo 22, comma 3 del ridetto DPR ed infine permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi non ricadenti nelle precedenti tipologie), senza considerare le ulteriori e non omogenee tipologie di procedure speciali operanti per gli impianti di energie da fonti rinnovabili, per quelli della telefonia e per quelli dell'energia elettrica.

Ciò premesso le principali innovazioni introdotte dalla l.r. 9 sono le seguenti:

- a) **la previsione dell'obbligatorietà della creazione dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)**, in luogo della previgente facoltatività prevista nell'articolo 5 della l.r. n. 16: ciò in coerenza con le recenti disposizioni statali sopra menzionate che hanno riaffermato la necessità di sua attivazione al fine di conseguire effetti di maggiore efficienza nella gestione delle procedure in materia edilizia. Con apposita norma transitoria è stato fissato il termine di 120 giorni dall'entrata in vigore della legge regionale n. 10 per la costituzione dello SUE nei Comuni ancora sprovvisti che, comunque, possono organizzare tale Sportello in forma associata e farlo, se del caso, coincidere con lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).
- b) **l'introduzione della disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** nell'ambito delle procedure abilitative edilizie già regolate dalla ridetta l.r. n. 16, per dare attuazione alle disposizioni statali di cui all'articolo 19 della L. n. 241/1990 e s.m., come interpretate nel citato articolo 5, comma 2, lettera b), punto 2 e lettera c) che ne ha sancito la applicazione nella materia dell'attività edilizia, senza peraltro darsi carico di adeguare il DPR n. 380/2001 e s.m. (T.U.E.) inserendovi la disciplina di tale istituto. Infatti, a fronte della lacunosità di tali disposizioni statali, si è reso indispensabile integrare la disciplina regionale in materia attraverso specifiche disposizioni idonee ad assicurare una concreta applicazione della SCIA e recanti la specifica individuazione degli interventi edilizi con la stessa realizzabili (articolo 21bis), degli adempimenti e modalità per la relativa presentazione, per i controlli comunali (articolo 30, comma 2 e segg.) e per l'applicazione delle relative misure sanzionatorie (articolo 43) nonché delle forme di sanatoria (art. 43, commi 5 e 8).

In particolare si segnala che nella nuova disciplina della SCIA:

a) è stata riassorbita la “comunicazione di avvio dell’attività”, già contenuta nell’articolo 21, comma 2, della l.r. n. 16 con riferimento agli interventi edilizi di minore incidenza suscettibili di immediato avvio dei lavori;

b) al contempo è stato previsto anche l’allargamento del campo di applicazione della SCIA nei confronti degli interventi che rientravano comunque nel campo di applicazione della cosiddetta DIA semplice di cui all’articolo 22, commi 1 e 2, del DPR n. 380 e cioè degli interventi :

1) riconducibili nel campo di applicazione né del permesso di costruire come stabilito nell’art. 10 del T.U.E., né delle opere liberalizzate di cui all’art. 6 del medesimo T.U.E.;

2) rientranti nella definizione delle varianti in corso d’opera dichiarabili prima dell’ultimazione dei lavori.

Ciò significa che nell’ambito di applicazione della SCIA previsto nel nuovo articolo 21bis sono stati inseriti non solo gli interventi già soggetti a comunicazione di avvio dell’attività, ma anche diversi interventi, in precedenza assoggettati a DIA obbligatoria in base all’articolo 23, che, in ragione della loro contenuta incidenza sotto il profilo urbanistico-edilizio e della riconducibilità nel campo di applicazione della cd. DIA semplice, si è ritenuto fondato subordinare a presentazione di SCIA con immediata possibilità di avvio dei lavori (ci si riferisce ai mutamenti di destinazione d’uso senza opere, alle opere di demolizione senza ricostruzione, ai parcheggi pertinenziali cd. Tognoli ed ai parcheggi anche non pertinenziali purchè a raso ed agli scavi e riempimenti di terra non preordinati all’esecuzione di opere edilizie).

Pertanto il nuovo articolo 21bis rappresenta una norma di reale semplificazione e razionalizzazione delle procedure edilizie in quanto il legislatore regionale non si è limitato a recepire formalmente il nuovo istituto della SCIA, ma si è dato carico di operare contemporaneamente una ricalibratura del campo di applicazione anche della DIA obbligatoria trasferendo nella nuova disciplina della SCIA una serie di interventi urbanistico-edilizi non riconducibili nel campo di applicazione del permesso di costruire (e, quindi, della cd. SuperDIA alternativa o sostitutiva) in base al combinato disposto degli articoli 22, comma 3, lettere a), b) e c) e dell’articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR n. 3809.

Pertanto la nuova disposizione regionale sulla SCIA risulta pienamente in linea con le sopracitate disposizioni statali in materia di SCIA che hanno sancito la sostituzione della DIA con la SCIA “ con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire” (art. 5, comma 2, lettera c) del D.Lgs. n. 70/2011 come convertito dalla L. n. 106/2011), e cioè con esclusione dei casi in cui si tratti della cd. SuperDIA di cui all’articolo 22, comma 3, del citato DPR 380.

Per quanto concerne i controlli sulla SCIA nel nuovo articolo 30, comma 2 e segg., della l.r. 16 è stata introdotta una puntuale disciplina mutuata dal citato art. 19 , comma 3, della L. n. 241 nonché da recenti discipline regionali in materia edilizia: ciò in quanto il legislatore statale, come già segnalato, non ha nel frattempo operato alcun intervento di recepimento e raccordo del nuovo istituto della SCIA nell’ambito delle disposizioni del DPR n. 380/2001 e s.m..

In particolare nel comma 3 dell'art. 30 è stato disciplinato il caso di SCIA incompleta prevedendo la possibilità di sua integrazione mediante richiesta da formulare da parte del Comune entro 30 giorni dalla sua presentazione e con specificazione di un termine congruo per la produzione degli atti, pena l'emanazione dell'ordine di ripristino degli interventi eseguiti.

Nel comma 4 del ridetto articolo 30, in attuazione del disposto di cui all'art. 19, comma 3, della L. n. 241/1990 e s.m. è stato specificamente disciplinato l'obbligo del tecnico comunale, prima di adottare il provvedimento di ripristino o i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 43, di accertare "l'impossibilità di conformazione dell'intervento oggetto di SCIA alla normativa vigente od operante in salvaguardia", e cioè la possibilità di far adeguare le opere alla normativa urbanistico-edilizia recuperandone così la regolarità ed evitando l'applicazione delle sanzioni.

Infine nel comma 7 del ridetto articolo 30 è stata inserita una norma di chiusura specificativa dei poteri di controllo esercitabili da parte del Comune una volta decorsi i termini prescritti per la DIA e per la SCIA per l'esercizio del potere inibitorio.

- c) **la rivisitazione della disciplina della DIA obbligatoria e della DIA alternativa al permesso di costruire** alla luce della nuova disciplina della SCIA : pertanto nel campo di applicazione del nuovo articolo 23 sono rimasti gli interventi urbanistico-edilizi riconducibili al regime della cd. SuperDIA alternativa o sostitutiva del permesso di costruire in base al citato articolo 22, comma 3, del DPR n. 380 e, quindi, gli interventi per i quali può essere giustificato il differimento dell'inizio dei relativi lavori al decorso del termine di 30 giorni dalla presentazione della DIA.

Inoltre si sottolinea che nel comma 2 è stata assorbita la previgente DIA facoltativa di cui all'articolo 24, comma 2, ed introdotta anche una nuova figura di DIA alternativa al permesso ed avente ad oggetto tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione che, sebbene non ricompresi nelle fattispecie previste nel comma 1, siano già stati assentiti sotto il profilo paesistico attraverso il preventivo rilascio dell'autorizzazione da parte della competente Amministrazione. Ciò in considerazione del fatto che l'avvenuto conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica a norma dell'articolo 146 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m. implica che il progetto di intervento è stato definito nelle sue caratteristiche dimensionali, tipologiche e formali, per cui l'applicazione della DIA alternativa al permesso di costruire è giustificata dalla sussistenza di previsioni progettuali di dettaglio tali da legittimare l'autocertificazione di conformità da parte del progettista costituente il presupposto dell'istituto della DIA.

- d) **l'inserimento di specifici parametri quantitativi nelle disposizioni della lr n. 16 contenenti le definizioni di alcune tipologie di interventi urbanistico-edilizi**, alla luce dell'esperienza applicativa maturata dalla entrata in vigore della lr n. 16 ed in vista di una loro più certa applicazione. Ci si riferisce alle definizioni:

- 1) degli **interventi di ristrutturazione edilizia (articolo 10, comma 2, lettera f)) e di sostituzione edilizia (articolo 14)** nell'ambito delle quali si è meglio specificato il discrimine tra gli interventi di ampliamento volumetrico rientranti in dette tipologie di interventi sul patrimonio edilizio esistente rispetto agli ampliamenti concretanti

nuova costruzione. Tale specificazione consiste nell'inserimento di un limite quantitativo (20% del volume geometrico come definito nel successivo articolo 70) rispetto al quale rapportare le percentuali degli incrementi previste dagli strumenti urbanistici ed espresse in superficie agibile o in volume, a seconda dei parametri di riferimento vigenti nei Comuni. Pertanto con tale novità non si è inteso variare ex lege le soglie percentuali di incrementi previste dai vigenti piani urbanistici per gli interventi di ristrutturazione edilizia, bensì introdurre un limite uniforme oltre il quale l'incremento del volume o della superficie agibile configura un intervento di nuova costruzione soggetto all'applicazione di tutti i parametri e, segnatamente, dell'indice edificatorio. La verifica del rispetto del suddetto limite quantitativo è rimessa al Comune interessato in sede di rilascio dei titoli edilizi o di verifica delle Dia o SCIA presentate.

- 2) delle **pertinenze (articolo 17, comma 4)**, relativamente alle quali si sono ridefiniti i parametri relativi alle dimensioni massime delle pertinenze costituite da volumi chiusi, in coerenza con l'articolo 3, comma 1, lettera e.6) del T.U.E. e rapportando tale massima dimensione al volume geometrico (**articolo 70**), rivelatosi più pertinente per quantificare la consistenza degli edifici esistenti rispetto al parametro della superficie agibile di cui all'articolo 67 il quale è, pertanto, da applicare per le nuove costruzioni e per i parcheggi;
 - 3) dei **parcheggi privati pertinenziali al servizio degli edifici esistenti** cd Tognoli (**articolo 19, comma 3**), relativamente ai quali è stato individuato uno standard quantitativo massimo (35 mq per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra) in quanto non espressamente previsto nella disposizione statale di riferimento (articolo 9, comma 1 della L. n. 122/1989 e s.m.);
- e) **l'adeguamento della disciplina del procedimento del permesso di costruire contenuta nell'articolo 31** della lr n. 16 alle novità introdotte a livello statale dal più volte citato articolo 5 del Decreto Sviluppo, mediante introduzione del regime del silenzio-assenso, in sostituzione del silenzio-rifiuto, nei confronti degli interventi relativi ad aree od immobili non soggetti a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, uniformando alla disciplina statale sia la tempistica, sia gli adempimenti previsti nelle varie fasi del procedimento anche con riferimento ai casi di interventi ricadenti in aree soggette ai vincoli sopra menzionati.
- f) **l'aggiornamento delle procedure già previste negli articoli 21, comma 2, 23, e 29 della lr n. 16 per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili** nell'ottica della loro incentivazione e semplificazione. In particolare, in attuazione della sopravvenuta legislazione statale in materia (Linee guida di cui al D.M. 10/9/2010 e D.Lgs n. 28/2011) è stato previsto per gli impianti di minore incidenza non funzionali o connessi ad attività produttive (che sono invece regolati nella legge regionale relativa al SUAP) l'ampliamento del campo di applicazione delle procedure semplificate di SCIA e DIA nonché una rivisitazione delle procedure di autorizzazione unica di competenze delle Province, al fine di conseguire un migliore raccordo delle stesse con i procedimenti regionali di

valutazione di impatto ambientale e prevedendo, in tali casi, il contestuale rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Regione.

- g) **la semplificazione della disciplina del certificato di agibilità stabilita nell'articolo 37** della lr n. 16 in conseguenza sia della introduzione dell'istituto della SCIA, sia della esigenza di circoscrivere il relativo campo di applicazione e procedimento agli interventi di maggiore rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio, essendo sufficiente, per i restanti interventi, a seconda dei casi, il certificato di collaudo finale o la comunicazione di fine lavori. Pertanto il campo di applicazione del certificato di agibilità è attualmente il seguente:

COMMA 2: CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Interventi soggetti a **permesso di costruire o a DIA obbligatoria o a DIA alternativa** che prevedano:

- a) NUOVE COSTRUZIONI O AUTORIZESSE INTERRATE, SEMINTERRATE O FUORI TERRA;
- b) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PESANTI di cui all'art. 10, comma 2, lett. c), d), e) nonché di cui all'art. 38, comma 1, lett. d);
- c) SOSTITUZIONE EDILIZIA di cui all'art. 14.

COMMA 3: regimi applicabili nei confronti degli interventi meno incidenti sotto il profilo urbanistico-edilizio:

- a) **COMUNICAZIONE FINE LAVORI sempre per tutti gli interventi soggetti a SCIA**, salvo il caso di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 21 bis, comma 1, lettera h) (Tognoli) che sono assoggettati al certificato di agibilità a norma del comma 2, lettera a);
- b) **CERTIFICATO DI COLLAUDO FINALE per interventi da DIA obbligatoria non ricadenti nel comma 2** (es. interventi di restauro o risanamento conservativo, pertinenze o serre o manufatti accessori specificamente disciplinati) e, comunque, per quelli costituiti **da impianti di energia rinnovabile di cui all'allegato 2 e**.

- h) **l'aggiornamento delle disposizioni concernenti le sanzioni urbanistico-edilizie** in conseguenza dell'introduzione della disciplina della SCIA e, comunque, in coerenza con il regime sanzionatorio stabilito nel T.U.E.. In particolare si segnalano le nuove disposizioni dell'articolo 43 contenenti le sanzioni da applicare per gli interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA e per gli interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti in assenza o difformità dalla DIA obbligatoria: i relativi contenuti risultano coerenti con il regime sanzionatorio stabilito nell'articolo 37 del DPR n. 380 con riferimento agli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA (oggi da leggersi SCIA), in quanto trattasi di opere ascrivibili al regime della DIA cd. "semplice" e, quindi, oggi della SCIA. Al contempo si evidenzia che nell'ultima parte del comma 1 dell'articolo 43 si è prevista una sanzione pecuniaria ridotta di un terzo rispetto a quella stabilita per tutti i casi di assenza o difformità da SCIA, da applicarsi per gli interventi di minore rilevanza, quali ad esempio i manufatti leggeri, le opere interne e le opere di manutenzione straordinaria, i quali in base all'articolo 6 del DPR n. 380 sono soggetti a mera comunicazione e ad una sanzione pecuniaria di minore entità prevista nel relativo comma 7. Inoltre nel comma 1, ultimo periodo, è stata introdotta una specifica sanzione pecuniaria in misura fissa per le opere interne abusive al fine di evitare il ricorso alla valutazione

dell'Agenzia del Territorio e consentire una rapida definizione del procedimento.

Infine si segnala che gli importi delle sanzioni pecuniarie stabiliti negli articoli della lr n. 16 oggetto di adeguamento sono stati raddoppiati in coerenza con quanto disposto da altre recenti leggi regionali in materia in quanto gli attuali importi erano risalenti all'epoca di approvazione del citato DPR n. 380.

- i) **l'affinamento di alcuni elementi tecnici della definizione di “superficie agibile” e “superficie accessoria” contenuti nell'articolo 67** della lr n. 16, al fine di un più equilibrato rapporto fra le parti e gli elementi delle costruzioni da escludere dal computo della superficie agibile (SA) in quanto corrispondenti a superfici non abitabili o concretanti standard di legge (parcheggi con vincolo di pertinenzialità) rispetto alle porzioni di costruzione costituenti invece superficie accessoria (S.Acc) da non ricomprendere nelle SA, sempreché contenute entro limiti quantitativi del 30 o del 20 % previsti nel comma 3 del ridetto art. 67. In particolare si segnala l'innovazione relativa alla esclusione dalla SA dei sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti di agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a metri 2,10 preordinata a consentire la collocazione nel sottotetto di apparati necessari al funzionamento di impianti di energia alternativa ed il correlativo adeguamento di quanto previsto nel comma 3, lettera b) nonché la nuova previsione della facoltà dei Comuni, nel contesto della disciplina paesistica del Puc, di elevare fino al 50% le percentuali di esclusione dal computo della superficie accessoria stabilite nel ridetto comma 3 in relazione alle caratteristiche dei luoghi ed alle previsioni di assetto.

Più specificamente nel comma 2 dell'art. 67:

- la lettera a) è stata interessata da due modifiche: la prima volta a meglio specificare che l'esonero da S.A. delle coperture piane vale soltanto per quelle uso comune; la seconda costituisce una novità finalizzata ad incentivare, per i positivi benefici sotto il profilo paesaggistico e di miglioramento dell'efficienza energetica delle costruzioni, la realizzazione di coperture sistemate a verde pensile anche se di uso esclusivo.
- la lettera c) è stata modificata per meglio specificare la tipologia di edifici, diversa da quella condominiale, per la quale trova applicazione la prevista esenzione dal computo della S.A. dei locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità.
- la lettera d) è stata modificata mediante sostituzione del requisito per l'esonero da S.A. dei sottotetti costituiti da locali non abitabili attraverso l'introduzione dell'altezza media interna netta in luogo dell'altezza al colmo. Ciò al fine di agevolare la collocazione nel sottotetto di apparati tecnologici (quali quelli preordinati al funzionamento di impianti energia da fonti rinnovabili) .
- la lettera e) è stata interessata dalle seguenti modifiche:
 1. integrazione delle fattispecie di autorimesse private escluse dalla S.A. con quelle:
 - ❖ fuori terra realizzate negli interventi di nuova costruzione purchè assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali indicati all'articolo 19, commi 1;

- ❖ fuori terra realizzati al servizio di nuovi alberghi e RTA nei limiti dimensionali di cui all'art. 19, comma 8;
 - 2. Inserimento per i parcheggi pertinenziali al servizio di edifici già esistenti assentibili in interrato o al piano terreno ai sensi dell'art. 9 della L. n. 122/1989 e s.m. dell'obbligo di rispetto dei limiti dimensionali introdotti nel nuovo comma 3 dell'art. 19;
 - 3. ampliamento della gamma di funzioni di natura produttiva in senso lato suscettibili di fruire dell'esclusione da SA purchè non eccedenti le quantità prescritte dalla vigente normativa di settore in modo da riferire tale disposizione oltrechè alla funzione commerciale a quella industriale e artigianale e agricola .
- nella lettera g) è stata inserita la previsione della esclusione da SA dei locali e spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico, purchè assoggettati a correlativo vincolo permanente di destinazione d'uso.

Nel comma 3 dell'art. 67 sono state inserite modifiche di raccordo con le modifiche già apportate al precedente comma 2.

Con il nuovo comma 4 dell'art. 67 è stata riconosciuta la facoltà dei Comuni, nel contesto della disciplina paesistica del Puc, di elevare fino al 50% le percentuali di esclusione dal computo della superficie accessoria stabilite nel ridetto comma 3 in relazione alle caratteristiche dei luoghi ed alle previsioni di assetto urbanistico-edilizio.

- j) **l'inserimento nel nuovo articolo 70 della l.r. n. 16 della definizione del nuovo parametro del volume geometrico** funzionale all'esigenza di rapportare gli incrementi volumetrici ammissibili in base al vigente Piano Urbanistico riconducibili nella categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia con il nuovo limite quantitativo (20% del volume geometrico) introdotto nell' articolo 10, comma 2, lettera f) e richiamato nell'articolo 14, comma 2.
- k) **la riformulazione** nell'art. 43 della l.r. 9 **della disciplina degli interventi ammissibili nelle zone soggette a vincoli urbanistici decaduti** (cd. zone bianche) **stabilita nell'articolo 84 della l.r. n. 16**. La nuova formulazione del comma 1 dell'art. 84 sancisce che **ove entro il termine di centottanta giorni dalla data di decadenza quinquennale degli originari vincoli a servizi pubblici** (articolo 9 DPR n. 327/2001 e s.m.) il Comune non adotti apposita variante per ridisciplinare tali zone, trova automatica applicazione la disciplina urbanistico-edilizia operante nelle zone o negli ambiti contigui e in caso di compresenza di diverse discipline quella relativa alle aree contigue prevalenti in termini di superficie . Tale riformulazione è finalizzata ad introdurre un effettivo e concreto rimedio nei confronti dei proprietari di aree gravate da vincoli urbanistici di natura espropriativa che siano decaduti e rispetto ai quali i Comuni non assumano le debite iniziative pianificatorie entro il ridetto ragionevole lasso di tempo. Al contempo la norma a commento fa salva la possibilità, in attesa dell'assunzione di apposita variante da parte del Comune entro il suddetto termine di 180 giorni, di realizzare comunque i seguenti interventi edilizi, già contemplati nel testo del previgente comma 1:

- a) sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro e risanamento conservativo ed aventi ad oggetto singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) volti alla realizzazione delle originarie previsioni di piano, ove sia previamente acquisito il consenso del proprietario dell'area;
- c) volti alla realizzazione e cessione al Comune di spazi da destinare all'uso pubblico comportanti la contestuale realizzazione di interventi privati nel sottosuolo dell'area corrispondente, in conformità alla disciplina contenuta nei piani urbanistici;
- d) volti alla realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 9 della l. 122/1989 e s.m. purchè non comportanti realizzazione di nuove costruzioni nel sottosuolo.

In particolare si fa presente che in caso di vincoli a servizi pubblici già decaduti prima dell'entrata in vigore della l.r. n. 9, considerato che il relativo art. 43 ha integralmente sostituito le disposizioni originarie dell'art. 84, si ritiene che la decorrenza del termine di 180 giorni per l'automatica operatività della disciplina urbanistico-edilizia delle aree contigue scatti a far data dal 26.4.2012, proprio al fine di consentire al Comune di assumere le iniziative pianificatorie.

Infine nella riformulazione del comma 2 si è operata una più puntuale distinzione del regime dei vincoli di assoggettamento ad obbligo di SUA o PUO rispetto al regime del vincolo di assoggettamento ad unico SUA o PUO o a progettazione unitaria di iniziativa pubblica, recependo dall'articolo 2, comma 3, della l.r. n. 30/1992 la possibilità degli interessati, una volta decorsi cinque anni dall'approvazione del piano urbanistico comunale, di presentare progetti di intervento in deroga al suddetto obbligo da approvarsi a norma della l.r. n. 36/1997 e s.m., con contestuale approvazione di apposita variante urbanistica di definizione delle modalità di attuazione dell'intervento e di frazionamento dello strumento urbanistico attuativo originario.

Vale la pena di ricordare che nell'articolo 48 della l.r. 9 è stata inserita una apposita norma transitoria volta ad assicurare la conclusione dei procedimenti edilizi già avviati prima della data di entrata in vigore delle modifiche della l.r. n. 16 sulla base delle disposizioni vigenti all'epoca di presentazione delle relative istanze.

Le **novità** introdotte **nell'articolo 47** della legge n. 9 a commento **aventi ad oggetto la l.r. n. 49/2009** e s.m. consistono nell'inserimento nel comma 1 dei relativi articoli 6 e 7 della possibilità di realizzare gli interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico mediante **accorpamento di più edifici esistenti, appartenenti ad unico proprietario ed ubicati nello stesso lotto di proprietà, in un unico edificio** la cui volumetria complessiva, comprensiva dell'incremento, non può risultare superiore ai limiti dimensionali già stabiliti nel ridetto comma 1 del medesimo articolo 6. Più specificamente con tale disposizione si è voluto consentire operazioni di sostituzione edilizia aventi ad oggetto anche più edifici, purchè aventi complessivamente una volumetria non superiore alle soglie rispettivamente di 2500 metri cubi e di 10.000 metri cubi fissate nei richiamati articoli 6 e 7, ma con possibilità di incremento volumetrico massimo pari al 35% del volume esistente nel caso di edifici la cui volumetria complessiva non sia superiore a 2000 metri cubi e di incremento pari, in ogni caso, a 700

metri cubi ove gli edifici esistenti abbiano volumetria complessiva compresa tra 2000 e 2500 metri cubi.

Come già anticipato con la l.r. 9/2012 sono state apportate anche **modifiche a leggi regionali diverse dalla l.r. 16** sempre al fine di conseguire effetti di semplificazione e maggiore efficienza, in gran parte in attuazione delle norme di semplificazione statali introdotte dal più volte citato art. 5 del D.L. n. 70/2011.

In particolare sono state modificate le seguenti leggi regionali:

- con l'articolo 45 della l.r. 9 sono state previste due modifiche alla l.r. n. 25/1995 in materia di contributo di costruzione concernenti :
 - 1) il comma 3 dell'art. 3, contenente la definizione delle opere di urbanizzazione primaria, al fine di chiarire che, per quanto concerne gli interventi di allacciamento alle reti di distribuzione dell'energia elettrica , del gas nonché di quelle per le telecomunicazioni, i relativi costi non sono scomputabili dagli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione;
 - 2) il comma 2 dell'articolo 4, contenente la definizione delle opere di urbanizzazione secondaria, al fine di specificare , in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 14, comma 1 della L.R. 38/2007 sull'edilizia abitativa, che gli alloggi per l'edilizia residenziale pubblica rientrano nel relativo elenco di cui al comma 2 in quanto finalizzati a fornire un servizio abitativo di interesse generale e, come tali, da un lato, esonerati dal pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. d), della L.R. 16/2008 e s.m. e, dall'altro, scomputabili dal contributo di costruzione dovuto in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 12 della stessa L.R. 25/1995;
- con l'articolo 46 della l.r. 9 si è introdotta una **modifica all'art. 85 della l.r. n. 36/1997 e s.m.** per eliminare la competenza delle Amministrazioni provinciali al rilascio del nulla-osta per il permesso di costruire in deroga in conseguenza della modifica disposta relativamente all'articolo 36 della l.r. n. 16 concernente il permesso di costruire in deroga.
- con l'articolo 49, recependo la disposizione di semplificazione introdotta nell'articolo 5, comma 13, lettera b) del ridetto DL n. 70 è stata sancita **l'attribuzione alla Giunta Comunale della competenza all'adozione e all'approvazione degli SUA o PUO o progetti ad essi equivalenti purchè conformi ai vigenti piani urbanistici comunali**, in deroga alle disposizioni attualmente contenute nella l.r. n. 24/1987 e s.m. e nella l.r. n. 36/1997 e s.m. che riservano tale competenza al Consiglio Comunale; tale modifica si dà carico pertanto di colmare una lacuna della norma statale sopra menzionata che ha introdotto la competenza della Giunta Comunale soltanto con riferimento alla fase di approvazione degli strumenti attuativi e non anche con riferimento alla fase dell'adozione.