DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI

Indice

PARTE I – GENERALITA'

Ambito di applicazione della legge
Definizioni
Competenze delle regioni e degli enti locali
Competenze sugli spazi da destinare agli insediamenti

PARTE II – URBANISTICA E TERRITORIO

CAPO I – Disposizioni Generali

Ambito di applicazione
Interventi di conservazione
Disciplina dei regolamenti edilizi comunali
Sportello unico per l'edilizia
Istituzione del Fascicolo del fabbricato

CAPO II –Attività edilizia e titoli abilitativi

Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni
Attività edilizia dei privati su aree demaniali
Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica
Documentazione amministrativa
Interventi subordinati a permesso di costruire
Procedimento per il rilascio del permesso di costruire
Intervento sostitutivo regionale
Caratteristiche del permesso di costruire
Competenza al rilascio del permesso di costruire
Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici
Permesso di costruire convenzionato
Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
Riduzione o esonero dal contributo di costruzione
Convenzione-tipo
Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza
Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività
Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire
Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività
Mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti
Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata
Attività edilizia libera (*tenere presente il Glossario*)

CAPO III - Agibilità degli edifici

Segnalazione certificata di agibilità
Dichiarazione di inagibilità

CAPO IV - Vigilanza sulle costruzioni e relative responsabilità

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia
Vigilanza su opere e lavori di amministrazioni statali
Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista per opere ed interventi subordinati a permesso di costruire
Responsabilità del progettista per opere ed interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività, a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, a comunicazione di inizio lavori asseverata

Capo V – Controlli amministrativi e sanzioni

Lottizzazione abusiva
Interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali
Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato
Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità
Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo
Accertamento di conformità
Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici
Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività
Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla comunicazione di inizio lavori asseverata
Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato ovvero a segnalazione o comunicazione non accettata

Annullamento del titolo abilitativo da parte della regione
Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione
Demolizione di opere abusive
Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione
Sanzioni penali (Le sanzioni pecuniarie di cui al presente articolo sono aumentate del cento per cento ai sensi dell'art. 32, comma 47, legge n. 326 del 2003)
Norme relative all'azione penale
Sanzioni a carico dei notai
Aziende erogatrici di servizi pubblici
Disposizioni fiscali
Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria
Finanziamenti pubblici e sanatoria

PARTE III – SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPO I – Disciplina tecnica delle nuove costruzioni

Ambito di applicazione (nuove costruzioni)
Categorie di interventi in relazione alla pubblica incolumità
Fascicolo del fabbricato per le nuove costruzioni
Sistemi costruttivi e norme tecniche
Zonizzazione sismica del territorio
Committente
Progetto
Direzione dei lavori
Esecuzione dei lavori
Produzione di calcestruzzo preconfezionato con processo industrializzato
Denuncia dei lavori e deposito del progetto allo sportello unico
Deposito del progetto all'ufficio tecnico regionale ed autorizzazione per l'inizio dei lavori
Opere di competenza statale
Denuncia di inizio lavori, condotta dei lavori e documenti in cantiere
Relazione a strutture ultimate
Laboratori preposti alla esecuzione e certificazione delle prove sui terreni e sui materiali da costruzione
Collaudo statico
Costruzioni in corso
Deroghe all'osservanza delle norme tecniche
Parere sugli strumenti urbanistici

CAPO II – Disciplina tecnica delle costruzioni esistenti

Ambito di applicazione (interventi sull'esistente)
Manutenzione straordinaria
Sopraelevazione
Ampliamento
Adeguamento sismico
Miglioramento sismico
Riparazioni locali
Certificato di regolarità urbanistica
Certificato di idoneità statica
Classificazione sismica degli edifici
Aggiornamento del Fascicolo del fabbricato
Deroghe all'osservanza delle norme tecniche
Edifici di speciale valore storico-artistico

CAPO III – Controlli amministrativi e sanzioni

Controlli
Accertamenti delle violazioni
Sospensione d'ufficio dei lavori
Sanzioni per il personale dei pubblici uffici
Lavori abusivi
Omessa denuncia di inizio dei lavori
Responsabilità del direttore dei lavori
Responsabilità del collaudatore
Responsabilità del produttore di calcestruzzo con processo industrializzato
Procedimento penale
Esecuzione d'ufficio
Modalità per l'esecuzione d'ufficio
Costruzioni eseguite con il sussidio dello Stato
Esenzione per le opere eseguite dal genio militare

PARTE IV – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Capo I - Generalità
Ambito di applicazione
Definizioni
Capo II – Qualità delle opere e norme europee
Libera circolazione dei prodotti
Qualità dei materiali
Requisiti essenziali dei materiali e delle opere
Sanzioni per i produttori di materiali e prodotti per uso strutturale non conformi (*D Lgs 16.06.2017, n. 106*)

Capo III - Barriere architettoniche negli edifici pubblici, privati aperti al pubblico e privati

Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici
Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche
Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi
Rispetto delle norme antincendio e di prevenzione degli infortuni

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

Capo IV - Sostenibilità ambientale degli edifici e degli impianti

Ambito di applicazione (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 25)
Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti (Legge 9 gen 1991, n. 10, art. 26)
Limiti ai consumi di energia (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 27)
Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia (Legge 9 gen 1991, n. 10, art. 28)
Certificazione e collaudo degli impianti (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 29)
Certificazione energetica degli edifici (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 30)
Esercizio e manutenzione degli impianti (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 31)
Certificazioni e informazioni ai consumatori (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 32)
Controlli e verifiche (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 33; d.lgs. n. 267 del 2000, artt. 107 e 109)
Sanzioni (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 34)
Provvedimenti di sospensione dei lavori (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 35; d.lgs. n. 267 del 2000, artt. 107 e 109)
Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore (Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 36)
Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici (articolo introdotto dall'art. 6-ter, comma 2, legge n. 164 del 2014)

PARTE V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Abrogazioni
Entrata in vigore della legge
Disposizioni transitorie

PARTE I – GENERALITA’

Art. 1
Ambito di applicazione della legge

1. La presente legge, in tutte le sue parti, contiene i principi fondamentali e le disposizioni inerenti le costruzioni, sotto il profilo della disciplina urbanistica del territorio, della tutela della pubblica incolumità, della sostenibilità ambientale.
2. Ai fini della presente legge si intendono per “costruzioni”, tutte le nuove opere e gli interventi sull’esistente che possono interessare gli edifici, le infrastrutture, gli impianti ed il territorio in generale, come definiti dall’articolo 2.
3. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la normativa di tutela dell’assetto idrogeologico, tutte le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina delle costruzioni.
4. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

Art. 2
Definizioni

1. Ai fini della presente legge si intendono per:
a) "interventi di manutenzione ordinaria", le opere ed i lavori di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere ed i lavori che, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono anche le opere, i lavori e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere e lavori, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;*(lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera a), legge n. 164 del 2014)*;
c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi rivolti a conservare la costruzione e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere e lavori che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali della stessa, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono gli interventi locali di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi della costruzione, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli eventuali elementi estranei;
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, infrastrutturali e impiantistici mediante un insieme sistematico di opere e lavori che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono:
   d.1) la sopraelevazione, quando, con opere strutturalmente connesse con quelle esistenti, si incrementa il numero dei piani calpestabili dell’edificio originariamente previsti nel progetto;
   d.2) l’ampliamento, quando, con opere strutturalmente connesse con quelle esistenti, si amplia la superficie calpestabile di uno o più piani dell’edificio;
   d.3) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'opera;
   d.4) l’eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
e) “interventi di demolizione e ricostruzione edilizia”, gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione di un edificio con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino dell’edificio stesso, o parti di esso, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; *(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013)*;
f) “interventi di adeguamento strutturale”, gli interventi finalizzati ad attribuire alla costruzione il livello di sicurezza previsto dalle norme tecniche nei confronti delle azioni, con particolare riguardo alle azioni sismiche;
g) “interventi di miglioramento strutturale”, gli interventi finalizzati ad accrescere il livello di sicurezza della costruzione;
h) "interventi di nuova costruzione", la realizzazione di nuove opere stabilmente collocate nel territorio, che

comportano una trasformazione edilizia e urbanistica del territorio stesso, non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

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

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

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

h.4) l'installazione di torri e tralicci per elettrodotti, per impianti radio-ricetrasmittenti e per i servizi di telecomunicazione, quando l'ufficio locale competente che riceve l'istanza di autorizzazione, reputi che per dimensioni, forma e materiali impiegati in manufatto ricada nell'ambito di applicazione delle norme tecniche di cui all'articolo 55;

h.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;*(punto così modificato da ultimo dall'art. 52, comma 2, legge n. 221 del 2015)*;

h.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume del manufatto principale;

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

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

l) "infrastrutture", …. (*prevedere infrastrutture, ponti, dighe, opere idrauliche, opere marittime, strade e autostrade, assetto del territorio, opere geotecniche, fatte salve le discipline speciali che possono applicarsi ad ognuna di queste fattispecie)*

m) "impianti produttivi" …..

n) "impianti tecnologici", …..

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004.

Art. 3

Competenze delle regioni e degli enti locali

1. Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia di costruzioni nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nella presente legge.

2. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione.

3. Le disposizioni, anche di dettaglio, della presente legge, attuative dei principi di riordino in essa contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi.

4. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano le costruzioni mediante apposito regolamento.

5. In nessun caso le norme della presente legge possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati o comunque conferiti alle regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore.

Art. 4

Competenze sugli spazi da destinare agli insediamenti

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono, con proprie leggi e regolamenti, dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

PARTE II – URBANISTICA E TERRITORIO

CAPO I – Disposizioni Generali

Art. 5

Ambito di applicazione

La presente Parte II contiene i principi fondamentali e le disposizioni inerenti tutte le opere e gli interventi come definiti all'articolo 2, sotto il profilo della disciplina urbanistica del territorio, delle procedure e degli adempimenti amministrativi, quando applicabili e fatte salve le fattispecie disciplinate da leggi e norme speciali. (*da rivedere ed eventualmente completare*)

Art. 6

Interventi di conservazione

1. Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

Art. 7

Disciplina dei regolamenti edilizi comunali

1. I Comuni adottano, ai sensi dell'articolo …, comma …., il regolamento edilizio definito in Conferenza Unificata Stato-Regioni, come recepito dalle regioni e dai comuni stessi. Il regolamento disciplina, fra l'altro, le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecniche, architettoniche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

2. Il regolamento di cui al comma 1 deve obbligatoriamente prevedere, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso.*(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)*

3. Qualora non siano rispettate le disposizioni di cui al comma 2, le regioni applicano, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difformi da quanto ivi previsto, i poteri inibitori e di annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime, provvedono ai sensi dell'articolo 43. *(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)*

4. Le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche. *(comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134 del 2012)*

Art. 8

Sportello unico per l'edilizia

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V, Titolo II, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi già esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.

2. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti la realizzazione di un'opera o di un lavoro, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Acquisisce altresì presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. Resta comunque ferma la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160. *(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera a), legge n. 134 del 2012, poi così sostituito dall'art. 54, comma 2, lett. b), legge n. 221 del 2015)*

3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal comune, che sono interessati al procedimento, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati; sono tenuti altresì a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente. *(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera a), legge n. 134 del 2012)*

4. Lo sportello unico provvede in particolare:*(comma così sostituito dall'art. 54, comma 2, lett. b), legge n. 221 del 2015)*

a) alla ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire, delle denunce di inizio attività, delle segnalazioni certificate di inizio attività e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di costruzioni, nonché dei relativi progetti ed elaborati tecnici, compresi quelli preventivamente approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

b) ad effettuare un primo esame della documentazione presentata, al fine di valutarne la completezza ed individuare altresì gli aspetti eventualmente di competenza di altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento oggetto dell'istanza o denuncia, in relazione al rispetto delle disposizioni previste dalle leggi e dalle norme tecniche vigenti, sotto il profilo urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio, idrogeologico e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, con particolare riferimento alla vulnerabilità sismica delle opere;

c) a rilasciare, una volta completato l'iter approvativo, i permessi di costruire nonché le eventuali altre certificazioni attestanti il rispetto delle prescrizioni normative;

d) a fornire informazioni sulle materie di cui alle lettere precedenti, anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dalla presente legge, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

e) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi degli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione.

5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, lo sportello unico per l'edilizia acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, gli atti di assenso, comunque denominati, ritenuti necessari ai fini della realizzazione dell'intervento. Nel novero di tali assensi rientrano, in particolare:*(comma così sostituito dall'art. 13, comma 2, lettera a), legge n. 134 del 2012)*

a) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

b) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone

sismiche di cui agli articoli 56 e 63;
b) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66;
d) l'autorizzazione del direttore della circoscrizione doganale in caso di costruzione, spostamento e modifica di edifici nelle zone di salvaguardia in prossimità della linea doganale e nel mare territoriale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 del decreto legislativo 8 novembre 1990, n. 374;
e) l'autorizzazione dell'autorità competente per le costruzioni su terreni confinanti con il demanio marittimo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 55 del codice della navigazione;
f) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi del medesimo codice;
g) il parere vincolante della Commissione per la salvaguardia di Venezia, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 16 aprile 1973, n. 171, e successive modificazioni, salvi i casi in cui vi sia stato l'adeguamento al piano comprensoriale previsto dall'articolo 5 della stessa legge, per la realizzazione di opere e lavori nella laguna veneta nonché nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina e nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmo;
h) il parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;
i) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali;
l) il nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette.

6. Gli uffici competenti trasmettono allo sportello unico i predetti atti di assenso entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, con le modalità di cui al successivo comma 7. Trascorso tale termine gli atti si intendono assentiti.

7. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le dichiarazioni, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34-quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e successive modificazioni. Ai predetti adempimenti si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. *(comma aggiunto dall'art. 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011)*

Art. 9

Istituzione del Fascicolo del fabbricato

1. E' istituito, per tutte le …. il Fascicolo del fabbricato, contenente ….

CAPO II –Attività edilizia e titoli abilitativi

Art. 10

Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Le disposizioni del presente Capo non si applicano per:
a) opere pubbliche, realizzate da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale;
b) opere pubbliche di interesse statale, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti;
c) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche, allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso dei comuni interessati, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
d) opere pubbliche di interesse statale realizzate da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
e) opere pubbliche realizzate dai Comuni, previa delibera del Consiglio Comunale, ovvero della Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto.

Art. 11

Attività edilizia dei privati su aree demaniali

1. La realizzazione da parte di privati di opere o lavori insistenti su aree demaniali è disciplinata dalle norme del presente testo unico.

Art. 12

Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42, nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 4 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 4 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del Comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui al presente Capo.

Art. 13

Documentazione amministrativa

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

Art. 14

Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
a) gli interventi di cui all'art.2, lettere … ;
b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti rilevanti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.*(lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma 1, lettera c), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera d), legge n. 164 del 2014)*

2. Le procedure per il rilascio del permesso di costruire devono essere improntate al rispetto delle disposizioni di cui all'art.15 del decreto legislativo 26 marzo 2010 n. 59.

Art. 15

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiederlo, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla Parte II del presente testo unico. La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attivita' edilizia e, in particolare, alle norme tecniche sulle costruzioni, alle norme antincendio quando applicabili, alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza, alle norme relative all'efficienza energetica.*(comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lettera d), legge n. 134 del 2012)*
2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.
3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria ed acquisisce, avvalendosi dello sportello unico secondo quanto previsto all'articolo 8, comma 5, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari; l'acquisizione dei predetti pareri ed atti di assenso sospende il termine fissato dal presente comma; acquisiti i pareri e gli atti, valutata la conformità del progetto a leggi e norme vigenti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.*(comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lettera d), legge n. 134 del 2012)*
4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.
5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
6. Se entro il termine di cui al all'art. 8 comma 6 non sono intervenute le intese, i concerti, i nulla osta o gli assensi, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche, o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6-bis, della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni.*(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera d), legge n. 134 del 2012)*
7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al comma 3. Qualora sia indetta la conferenza di servizi di cui al comma 6, la determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento. Il termine di cui al primo periodo è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10-bis della citata legge n. 241 del 1990, e successive modificazioni. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio. *(comma così sostituito dall'art. 13, comma 2, lettera d), legge n. 134 del 2012)*
8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati nei soli casi di progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento. *(comma così sostituito dall'art. 17, comma 1, lettera h), legge n. 164 del 2014)*
9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui al comma 10. *(comma così sostituito dall'art. 54, comma 1, lettera e), legge n. 221 del 2015)*
10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli di assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, il termine di cui al comma 7 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, il procedimento è concluso con l'adozione di un provvedimento espresso e si applica quanto previsto dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di

assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni. *(comma così sostituito dall'art. 54, comma 1, lettera e), legge n. 221 del 2015)*

11. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 24, comma 9, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.
12. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in relazione agli adempimenti di competenza delle amministrazioni statali coinvolte, sono fatte salve le disposizioni contenute nelle leggi regionali che prevedano misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedimentali.
13. Ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni di cui al comma 1, dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al medesimo comma è punito con la reclusione da uno a tre anni. In tali casi, il responsabile del procedimento informa il competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 16
Intervento sostitutivo regionale

1. Le regioni, con proprie leggi, determinano forme e modalità per l'eventuale esercizio del potere sostitutivo nei confronti dell'ufficio dell'amministrazione comunale competente per il rilascio del permesso di costruire.

Art. 17
Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 20.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
4. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
5. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
6. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
7. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.
8. Salvo diversa disposizione da parte della regione, il permesso di costruire ha validità triennale.
9. Il termine per l'inizio dei lavori, da comunicare ai sensi dell'art. 65, non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.*(comma così sostituito dall'art. 17, comma 1, lettera f),legge n. 164 del 2014)(salva diversa disciplina regionale, i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli rilasciati o formatisi prima del 21 agosto 2013, sai sensi dell'art. 30, comma 3, della legge n. 98 del 2013)*
10. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per eventuali ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare del permesso. *(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera f), legge n. 164 del 2014)*
11. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 26.
12. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che sia già stata presentata la comunicazione di inizio lavori e che gli stessi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 18
Competenza al rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile dello sportello unico nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici. *(comma così modificato dall'art. 13, comma 1, lettera c), legge n. 134 del 2012)*. Copia del provvedimento è trasmesso al competente ufficio della regione, il quale, anche a campione, ne accerta la conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi vigenti.
2. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 15, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Art. 19

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 *(ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.)* e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.*(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera e), legge n. 164 del 2014)*

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.*(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera e), legge n. 164 del 2014)*

Art. 20

Permesso di costruire convenzionato

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (*aggiornare?*);

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

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

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

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dall'articolo 19. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 21

Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

1. Salvo quanto disposto all'articolo 20, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto (delle disposizioni di cui al codice degli appalti)articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, *(ora art. 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8, d.lgs. n. 163 del 2006 - n.d.r.)*con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. *(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

3. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 2, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.*(comma introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011)*

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori. *(per la rateizzazione si veda l'art. 47 della legge n. 457 del 1978)*

5. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

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

b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;

e) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 4, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione; *(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*;

f) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.*(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

6. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.
(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)

7. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle

stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis. *(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

8. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

9. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.*(tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003)*

10. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.*(comma introdotto dall'art. 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002)*

11. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

12. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

13. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni.*(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

Art. 22

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo di cui all'articolo 20 è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 19.

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

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;*(l'art. 12 della legge n. 153 del 1975 è stato abrogato dall'art. 1, comma 5, d.lgs. n. 99 del 2004; si vedano ora l'art. 1, comma 1 del d.lgs. n. 99 del 2004 e l'articolo 2135 del codice civile)*;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.*(lettera così modificata dall'art. 54, comma 2, lett. d), legge n. 221 del 2015)*

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 4, lettera b), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile. *(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera h), legge n. 164 del 2014)*

5. Al fine di agevolare gli interventi di densificazione (*meglio un sinonimo?*) edilizia, per la ristrutturazione, il recupero e il riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al venti per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria. I comuni definiscono, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della relativa riduzione. *(comma aggiunto dall'art. 17, comma 1, lettera h), legge n. 164 del 2014)*

Art. 23

Convenzione-tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 19, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

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

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

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

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

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

Art. 24

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 1, lettere a) e b) dell'articolo 23, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 25

Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività, purchè conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, i seguenti interventi:*(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)*

a) gli interventi di cui all'art. 2, lettera …);

b) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc. *(ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 « è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera»)*

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che: non configurano una variazione essenziale, non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e sono attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. *(comma modificato dall'art. 30, comma 1, lettera e), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)*

3. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al comma 1, l'interessato presenta allo sportello unico la segnalazione certificata di inizio attività, asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità:

- che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti;
- che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia;
- che non sono interessate in alcun modo le parti strutturali dell'edificio.

4. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 *(ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.). (comma modificato dall'art. 54, comma 1, lettera f), legge n. 221 del 2015)*

Art. 26

Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire

01. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività: *(comma introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

1-bis. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. *(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012, poi modificato dall'art. 54, comma 1, lettera g), legge n. 221 del 2015)*

1-ter. La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione. *(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012, poi modificato dall'art. 2 della legge n. 10 del 2016)*

2. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori. *(salva diversa disciplina regionale, i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli formatisi prima del 21 agosto 2013, sai sensi dell'art. 30, comma 3, della legge n. 98 del 2013)*

3. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, 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 di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti. *(comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012)*

4. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 1-bis, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla segnalazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la segnalazione è priva di effetti. *(comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012)*

5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della segnalazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5. *(comma così modificato dall'art. 1, comma 558, legge n. 311 del 2004)*

Art. 27

Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività

1. Nei casi in cui si applica la disciplina della segnalazione certificata di inizio attività, prima della presentazione della segnalazione, l'interessato può richiedere allo sportello unico di provvedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, o presentare istanza di acquisizione dei medesimi atti di assenso contestualmente alla segnalazione. Lo sportello unico comunica tempestivamente all'interessato l'avvenuta acquisizione degli atti di assenso. Se tali atti non vengono acquisiti entro il termine di cui all'articolo 8, comma 6, gli stessi si intendono assentiti.
2. In caso di presentazione contestuale della segnalazione certificata di inizio attività e dell'istanza di acquisizione di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, l'interessato può dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza di servizi.
3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2, si applicano anche alla comunicazione dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 65, comma 1, qualora siano necessari atti di assenso, comunque denominati, per la realizzazione dell'intervento edilizio.
4. All'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro sei mesi dalla pubblicazione del presente testo unico, le aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma. Senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, decorso tale termine e in mancanza di intervento sostitutivo della regione ai sensi della normativa vigente, la deliberazione di cui al primo periodo è adottata da un Commissario nominato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività con modifica della sagoma.

Art. 28

Mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, anche ai fini dell'applicazione del comma 2 dell'articolo 26, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: (*forse occorre riflettere su questa disposizione*)
a) residenziale;
b) turistico-ricettiva;
c) produttiva e direzionale;
d) commerciale; rurale.
2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Art. 29

Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata
(articolo così sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del 2010)

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono soggetti a denuncia di inizio attività e non necessitano di titolo abilitativo:*(alinea così modificato dall'art. 54, comma 2, lett. c), legge n. 221 del 2015) (vedi anche legge 443/2001 art.1 comma 6)*
a) gli interventi di cui all'art.6, lettera b); in particolare, rientrano nella predetta categoria: gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 4, comma 1, lettere d.2) e d.3) quando, da dichiarazione asseverata del progettista, siano di entità tale da non modificare in modo significativo la volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, la destinazione d'uso, la sagoma nel caso di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni; gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate; gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 47.

3. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 20. Le regioni possono individuare con legge altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione, definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.
4. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al comma 1, l'interessato presenta allo sportello unico la denuncia di inizio attività, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti e, quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II, asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità:

- che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti;
- che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia;
- che non sono interessate in modo significativo le parti strutturali dell'edificio.

La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.*(comma così sostituito dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)*
5. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
a) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
b) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444,*(lettera così modificata dall'art. 7, comma 3, d.lgs. n. 28 del 2011)vedere*;
c) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
d) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.*(lettera aggiunte dall'art. 13-bis, comma 1, lettera a), legge n. 134 del 2012, poi così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)* vedere!
6. La denuncia di inizio attività, relativa agli interventi di cui al comma 1, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, è valida anche ai fini di cui all'articolo 17, primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, ed è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.*(comma così sostituito dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)*vedere!
7. Le Regioni a statuto ordinario: possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dai commi 1 e 2; disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli.*(le precedenti lettere b) e c) sono state così sostituite dalla presente lettera b), dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)*
8. La mancata denuncia asseverata di inizio attività di cui al comma 2 e/o la mancata comunicazione di fine lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria da 1.000 a 5.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.*(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)*
9. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 47 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 41.

Art. 30
Disciplina della comunicazione di inizio lavori asseverata

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la comunicazione di inizio lavori asseverata, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi possono essere sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. Sono esclusi dall'applicazione del primo periodo:
a) i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali;
b) gli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze; gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco;
c) gli atti previsti dalla normativa per le costruzioni e quelli imposti dalla normativa comunitaria. *(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012, poi modificato dall'art. 54, comma 1, lettera g), legge n. 221 del 2015)*
3. La comunicazione, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dai relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la comunicazione si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione.*(comma introdotto dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012, poi modificato dall'art. 2 della legge n. 10 del 2016)*
4. La comunicazione di inizio lavori asseverata è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori. *(salva diversa disciplina regionale, i termini di inizio e fine lavori sono prorogati di 2 anni per i titoli formatisi prima del 21 agosto 2013, sai sensi dell'art. 30, comma 3, della legge n. 98 del 2013)*
5. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 2, 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 di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non

sia favorevole, la denuncia è priva di effetti. *(comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012)*

6. Nel caso dei vincoli e delle materie oggetto dell'esclusione di cui al comma 2, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla comunicazione, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la comunicazione è priva di effetti. *(comma così modificato dall'art. 13, comma 2, lettera e), legge n. 134 del 2012)*
7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della comunicazione di inizio lavori asseverata da cui risulti la data di ricevimento della comunicazione, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
8. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la comunicazione di inizio lavori asseverata, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
9. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di regolare esecuzione, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la comunicazione di inizio lavori asseverata. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 41, comma 5. *(comma così modificato dall'art. 1, comma 558, legge n. 311 del 2004)*

Art. 31

Attività edilizia libera

(Art. 6 – DPR 380) (articolo così sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del 2010)

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
(alinea così modificato dall'art. 54, comma 2, lett. c), legge n. 221 del 2015)
a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a); *(lettera modificata dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014 poi dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*
a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw; *(lettera introdotta dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*
b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; *(lettera modificata dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*
c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola; *(ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)*
e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
(lettere da e-bis a e-quinquies introdotte dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016).
2. Le regioni a statuto ordinario:
a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1, esclusi gli interventi di cui all'articolo 10, comma 1, soggetti a permesso di costruire e gli interventi di cui all'articolo 23, soggetti a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire; *(lettera così modificata dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*
b) disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli. *(le precedenti lettere b) e c) sono state così sostituite dalla presente lettera b), dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)*

CAPO III - Agibilità degli edifici

Art. 32

Segnalazione certificata di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità, per gli interventi di cui alle lettere d), e), h.1) e h.5) dell'articolo 4, comma 1.

2.La mancata presentazione della segnalazione di cui al comma 1 comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 100 a 500 euro.

3.La segnalazione certificata di agibilità è corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente, nonché la conformità dell'opera o dei lavori al progetto presentato e la sua agibilità;

b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 68 , per gli interventi per i quali è richiesto, ovvero dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori o da un professionista abilitato;

c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui alla Parte III del presente Testo Unico.

Art. 33

Dichiarazione di inagibilità

1. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

CAPO IV - Vigilanza sulle costruzioni e relative responsabilità

Art. 34

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. I funzionari e agenti regionali o comunali, e conseguentemente il dirigente o il responsabile del competente ufficio regionale o comunale, esercitano, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio di competenza per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. I soggetti di cui al comma 1, quando accertino l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvedono alla segnalazione all'autorità giudiziaria ai fini dell'accertamento della sussistenza delle condizioni per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. I medesimi soggetti di cui al comma 1, nonché i funzionari, dirigenti e responsabili di uffici della soprintendenza competente, quando accertino l'inizio o l'esecuzione di opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 *(ora articoli 13 e 14 del d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.)* o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del Titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 *(ora Parte terza del d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.)*, ne danno immediata comunicazione al Soprintendente, il quale procede avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.*(comma così modificato dall'art. 32, commi 44, 45 e 46, legge n. 326 del 2003)*

3. Fermo restando quanto previsto dal comma 2, qualora sia constatata, dai soggetti di cui al comma 1, d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici edelle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.*(comma così modificato dall'art. 2, comma 348, legge n. 244 del 2007)*

4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 35

Vigilanza su opere e lavori di amministrazioni statali

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 31, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal medesimo articolo 31.

Art. 36

Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista per opere ed interventi subordinati a permesso di costruire

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle disposizioni contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso di costruire e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia tempestivamente contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire e delle modalità esecutive stabilite dal medesimo, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunziare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso

di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 26, comma 3, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Art. 37

Responsabilità del committente, del progettista e del costruttore per opere ed interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività, a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire, a comunicazione di inizio lavori asseverata

1. Il committente, il professionista incaricato ed il costruttore sono responsabili, ai fini …

.
.
.
.

Capo V – Provvedimenti sanzionatori e disposizioni fiscali

Art. 34

Lottizzazione abusiva

1. Si è in presenza di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio qualora vengano iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino chiaramente la destinazione a scopo edificatorio.
2. Nei casi di cui al comma 1, gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari, salvo che nel frattempo non sia stato rilasciato regolare certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.
3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, quando ne sussistano le condizioni, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, che attesti l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi, ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
5. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non sia stato allegato il certificato di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.*(comma aggiunto dall'art. 12, comma 4, legge n. 246 del 2005)*
6. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.
~~*6. (abrogato dall'art. 1, comma 1, del d.P.R. n. 304 del 2005)*~~
7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune; in tal caso il dirigente o il responsabile del competente ufficio provvedono alla segnalazione all'autorità giudiziaria ai fini dell'accertamento della sussistenza delle condizioni per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 35, comma 11.
9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.
10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Art. 35

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

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire, quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso o della segnalazione o della comunicazione, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione, in corso o completata, di interventi in assenza di permesso in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 34, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso (*prevedere sanatoria quando sussistono le condizioni sia all'epoca che al momento della domanda?*) la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3. (*Il proprietario raggiunto dall'ingiunzione di rim o dem può ....)*

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede (*alla domanda in sanatoria di cui al comma ... ovvero*) alla rimozione o demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a rimuovere o demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso del patrimonio del comune e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

5. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente. *(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis), legge n. 164 del 2014)*

6. I proventi delle sanzioni di cui al comma 5 spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, all'eventuale destinazione d'uso pubblico delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico. *(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis), legge n. 164 del 2014)*

7. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 5 e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.*(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis), legge n. 164 del 2014)*

8. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.*(comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lettera h), legge n. 221 del 2015)*

9. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune. *(per la repressione nelle zone protette si veda l'art. 2 legge n. 426 del 1998)*

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

11. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 31, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 31, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

12. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 47, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

13. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 27, comma 3. *(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

Art. 36

Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza; mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

d) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali. *(comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lettera i), legge n. 221 del 2015)*

Art. 37

Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecunaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri di valutazione previsti dalle leggi vigenti alla data di esecuzione dell'abuso. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.
3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 *(ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.)*, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina 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 500 a 5.000 euro.
4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.
5. In caso di inerzia, si applicano la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.
6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.
7. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa. *(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

Art. 38

Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo, sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alle legi vigenti, della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo abilitativo, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione o dalla comunicazione. *(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002) (eliminare?)*
4. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali. *(comma introdotto dall'art. 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011)*

Art. 39

Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di titolo abilitativo, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria 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.*(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 40

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

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 28, di interventi in assenza di titolo abilitativo, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio competente, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.
2. La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.
3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

Art. 41

Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 500 euro.*(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*
2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 1.000 a 10.000 euro.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria di cui al comma 2.
4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando una somma, non inferiore a 500 euro e non superiore a 5.000 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 500 euro.
6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36.

Art. 42

Interventi eseguiti in difformità dalla comunicazione di inizio lavori asseverata

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza o in difformità dalla comunicazione di inizio lavori asseverata …

Art. 43

Interventi eseguiti in base a titolo abilitativo annullato ovvero a segnalazione o comunicazione non accettata

1. In caso di annullamento del titolo abilitativo o di non accettazione della segnalazione o della comunicazione, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.
2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo. *(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

Art. 44
Annullamento del titolo abilitativo da parte della regione

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione.
2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.
3. In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di Posta Elettronica Certificata al comune, il quale, entro trenta giorni dal ricevimento, ne dà comunicazione ai soggetti di cui al comma 2. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.
4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, va adottato il provvedimento di demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato, a cura ed a spese del proprietario qualora si accerti che il provvedimento autorizzativo difforme sia stato rilasciato dal comune a causa di errate informazioni o dichiarazioni contenute nella documentazione progettuale allegata alla richiesta. Diversamente, qualora si accerti che il provvedimento difforme è stato rilasciato dal comune per errate valutazioni degli uffici comunali, la demolizione è eseguita a cura ed a spese del comune.
5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo22, comma 3, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.*(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

Art. 45
Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione

1. In caso di interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla data di accertamento della violazione.
2. Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato a mezzo di Posta Elettronica Certificata al comune, il quale, entro trenta giorni dal ricevimento, ne dà comunicazione al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori.
3. La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottati le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.
4. Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.
5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in contrasto con questa o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività.*(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

Art. 46
Demolizione di opere abusive

(sostituito dall'art. 32, comma 49-ter, legge n. 326 del 2003 poi ripristinato in seguito ad annullamento della modifica ad opera di Corte Cost. sentenza n. 196 del 2004)

1. In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.
2. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.
3. Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ne dà notizia all'ufficio territoriale del Governo, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa finanziariamente e tecnicamente idonea se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.
4. Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.
5. E' in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.

Art. 47

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

1. Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.
2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 comporta:
a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.*(misure così modificate dall'art. 27, comma 17, legge n. 448 del 2001)*
3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.
4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 43.
6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

Art. 48

Sanzioni penali

(Le sanzioni pecuniarie di cui al presente articolo sono aumentate del cento per cento ai sensi dell'art. 32, comma 47, legge n. 326 del 2003)
1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:
a) l'ammenda fino a 10.000 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;
b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.000 a 50.000 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.000 a 50.000 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.
2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa. *(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*

Art. 49

Norme relative all'azione penale

1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36.
2. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

Art. 50

Sanzioni a carico dei notai

1. Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 46 e 30 e non convalidabili costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima.
2. Tutti i pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto dall'articolo 30, sono esonerati da responsabilità inerente al trasferimento o alla divisione dei terreni. *(comma così modificato dall'art. 1, comma 2, del d.P.R. n. 304 del 2005)*

Art. 51

Aziende erogatrici di servizi pubblici

1. È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.
2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2.582 a 7.746 euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.
3. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.
4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza della stessa.*(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)*
5. Al fine di consentire una più penetrante vigilanza sull'attività edilizia, è fatto obbligo alle aziende erogatrici di servizi pubblici ed ai funzionari cui sia imputabile la stipulazione dei relativi contratti di somministrazione di comunicare al sindaco del comune ove è ubicato l'immobile le richieste di allaccio ai pubblici servizi effettuate per gli immobili, con

indicazione della concessione edilizia ovvero della autorizzazione ovvero degli altri titoli abilitativi, ovvero della istanza di concessione in sanatoria presentata, corredata dalla prova del pagamento per intero delle somme dovute a titolo di oblazione. L'inosservanza di tale obbligo comporta, per ciascuna violazione, la sanzione pecuniaria da euro 10.000 ad euro 50.000 nei confronti delle aziende erogatrici di servizi pubblici, nonché la sanzione pecuniaria da euro 2.582 ad euro 7.746 nei confronti del funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione dei contratti. *(comma aggiunto dall'art. 32 della legge n. 326 del 2003)*

Art. 52
Disposizioni fiscali

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.
2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla richiesta del certificato di agibilità, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.
3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.
4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Art. 53
Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria

1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.
2. In deroga alle disposizioni di cui all’articolo 49, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con la stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica la esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, entro novanta giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.
3. La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.
4. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall’articolo 49.
5. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.
6. Non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate.

Art. 54
Finanziamenti pubblici e sanatoria

1. La concessione di indennizzi, ai sensi della legislazione sulle calamità naturali, è esclusa nei casi in cui gli immobili danneggiati siano stati eseguiti abusivamente in zone alluvionali; la citata concessione di indennizzi è altresì esclusa per gli immobili edificati in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria.(*vedi nuovi provvedimenti*)

PARTE III – SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAPO I – Disciplina tecnica delle nuove costruzioni

Art. 55

Ambito di applicazione

Il presente Capo contiene i principi fondamentali e le disposizioni inerenti tutte le nuove costruzioni come definite all'articolo 2, sotto il profilo del rispetto della normativa tecnica e della sicurezza delle costruzioni, quando applicabili e fatte salve le fattispecie disciplinate da leggi e norme speciali. (*da rivedere ed eventualmente completare citando tutti i casi dell'art. 2 che ricadono in questo Capo*)

Art. 56

Categorie di interventi in relazione alla pubblica incolumità

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente Capo, si considerano:
a) interventi "di carattere primario" nei riguardi della pubblica incolumità:
   a.1) gli interventi di cui ai punti d.1), d.2), f), g) e i) dell'articolo 4, comma 1;
   a.2) gli interventi di cui ai punti e) ed h) dell'articolo 4, comma 1, quando questi si discostino dalle usuali tipologie o per la loro particolare complessità strutturale richiedano più articolate calcolazioni e verifiche;
   a.3) gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso;
b) interventi "di carattere secondario" nei riguardi della Publicis incolumità:
   b.1) gli interventi di cui ai punti b), c), d.3) e d.4) dell'articolo 4, comma 1;
   b.2) gli interventi di cui ai punti e) ed h) dell'articolo 4, comma 1, che non rientrano nelle fattispecie di cui al punto a.2);
c) interventi "minori" quelli che, per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso, non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità, fra i quali gli interventi di cui al punto a) dell'articolo 4, comma 1.
2. Per i medesimi fini del comma 1, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di intesa con le Regioni, definisce le linee guida per l'individuazione, dal punto di vista strutturale, degli interventi di cui al medesimo comma 1, nonché delle varianti di carattere non sostanziale per le quali non occorre il deposito di cui all'articolo 62. Nelle more dell'emanazione delle linee guida, le Regioni possono comunque dotarsi di specifiche elencazioni o confermare le disposizioni vigenti. A seguito dell'emanazione delle linee guida, le Regioni adottano specifiche elencazioni di adeguamento alle stesse.

Art. 57

Fascicolo del fabbricato per le nuove costruzioni

1. Ogni qualvolta si realizzi una nuova costruzione, deve essere redatto …..

Art. 58

Sistemi costruttivi e norme tecniche

1. In tutti i comuni della Repubblica le costruzioni sia pubbliche sia private, come definite dall'art. 1 comma 2, caratterizzate dalla presenza di una struttura portante o comunque di dispositivi tecnici atti a garantire resistenza meccanica e stabilità, che per dimensioni, forma e materiali impiegati possano costituire un pericolo per la pubblica incolumità, debbono essere realizzate in osservanza delle norme tecniche riguardanti i vari elementi costruttivi fissate con decreti del Ministro per le infrastrutture e i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno ed il Dipartimento per la Protezione Civile, su proposta del Consiglio Superiore dei lavori pubblici, sentita la conferenza Stato-Regioni ed il Consiglio nazionale delle ricerche. Dette norme definiscono e disciplinano:
a) i criteri generali tecnico-costruttivi per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle costruzioni;
b) i sistemi costruttivi ammissibili, sia in termini di materiali impiegati sia di tipologia strutturale;
c) i carichi e sovraccarichi e loro combinazioni, anche in funzione del tipo e delle modalità costruttive e della destinazione dell'opera, nonché i criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni;
d) i criteri generali tecnico-costruttivi per gli interventi sulle costruzioni esistenti;
e) le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione; i criteri generali e le precisazioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo di opere speciali;
f) le caratteristiche dei materiali, i controlli ed i criteri per la loro qualificazione.
2. Qualora vengano usati materiali o sistemi costruttivi diversi da quelli disciplinati dalle norme tecniche in vigore, la loro idoneità deve essere comprovata da una dichiarazione rilasciata dal Presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici su conforme parere dello stesso Consiglio.*(comma così sostituito dall'art. 45, comma 2, lettera a), legge n. 214 del 2011)*
3. Le norme tecniche di cui al presente articolo sono aggiornate almeno ogni cinque anni ed entrano in vigore trenta giorni (*120 giorni*? *Oppure non prevedere un tempo ma lasciare al decreto la decisione, magari non meno di novanta giorni*) dopo la pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. Le medesime norme tecniche recano, altresì, i criteri per la loro applicazione nel periodo transitorio successivo all'entrata in vigore.

Art. 59
Zonizzazione sismica del territorio

Ai sensi dell'art.94 del D. Lgsl n. 112 del 31.03.1998 ed ai fini degli adempimenti tecnico-amministrativi di cui all'art. 61 le regioni provvedono a suddividere il territorio regionale in apposite aree attribuendo alle stesse una classe sismica, fra quelle definite ad alta (Zona 1), media (Zona 2), bassa (Zona 3) e bassissima sismicità (Zona 4), secondo i criteri stabiliti dal Consiglio Superiore dei lavori pubblici e dal Dipartimento della Protezione Civile ai sensi dell'art.93 del D. Lgsl n. 112 del 31.03.1998.

Art. 60
Committente

1. Ai fini del presente Capo si definisce "Committente":
a) nel caso di opere o lavori privati, chiunque, in possesso di regolare titolo di legittimazione, commissioni opere o lavori come definite dall'art. 1 comma 2;
b) nel caso di opere pubbliche, i soggetti quali le amministrazioni aggiudicatrici, gli enti aggiudicatori, i soggetti aggiudicatori e le stazioni appaltanti, come definiti dal codice degli appalti vigente.
2. il Committente è responsabile del corretto adempimento a tutte le disposizioni amministrative previste a suo carico dal presente testo unico.

Art. 61
Progetto

1. Le opere ed i lavori disciplinati dalle norme tecniche di cui all'art.55 devono essere progettate e realizzate in modo tale da assicurare la perfetta stabilità e sicurezza delle strutture e da evitare qualsiasi pericolo per la pubblica incolumità.
2. La progettazione deve essere affidata ad un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nel relativo albo professionale, nei limiti delle rispettive competenze previste dalla legge.

3. La realizzazione delle opere e dei lavori di cui al comma 1 deve avvenire in base ad un progetto esecutivo, completo di relazioni tecniche ed elaborati grafici, che definisca in modo chiaro ed esauriente: il tipo di opere o lavori da eseguire, le leggi e le norme tecniche seguite, i calcoli e le verifiche di sicurezza effettuati sulle strutture, e quanto altro occorre per definire compiutamente l'opera o i lavori. Nel caso delle opere pubbliche i diversi livelli di progettazione sono quelli definiti dal codice degli appalti vigente.
4. Il progettista ha la responsabilità diretta della definizione, del calcolo e delle verifiche di sicurezza di tutte le strutture dell'opera comunque realizzate.
5. *Questione della responsabilità dei diversi progettisti, (vedi risposta regione piemonte e Cardinale)*

Art. 62
Direzione dei lavori

1. La direzione dei lavori deve essere affidata ad un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nel relativo albo professionale, nei limiti delle rispettive competenze previste dalla legge.
2. Nel caso delle opere pubbliche, ai fini del coordinamento, direzione e controllo tecnico-contabile dell'esecuzione di ogni singolo intervento le stazioni appaltanti, prima della gara, possono istituire un ufficio di direzione lavori, costituito da un direttore dei lavori ed eventualmente, in relazione alla dimensione e alla tipologia e categoria dell'intervento, da uno o più assistenti con funzioni di direttore operativo o di ispettore di cantiere. Il direttore dei lavori ha la responsabilità del coordinamento e della supervisione dell'attività di tutto l'ufficio di direzione dei lavori, ed interloquisce in via esclusiva con l'esecutore in merito agli aspetti tecnici ed economici del contratto.
3. Il direttore dei lavori ha la responsabilità:
a) della esecuzione dei lavori a regola d'arte ed in conformità del progetto e del contratto;
b) dell'osservanza delle prescrizioni contenute nel progetto esecutivo;
c) del controllo quantitativo e qualitativo dei materiali impiegati, degli accertamenti ufficiali delle caratteristiche meccaniche dei materiali come previsto dalle norme europee di settore e dalle norme tecniche di cui all'articolo 56 del presente testo unico; in particolare il direttore dei lavori ha la responsabilità di curare il corretto prelievo dei campioni di materiali da sottoporre alle prove di accettazione, la loro conservazione, la consegna al laboratorio ufficiale o autorizzato e l'acquisizione dei relativi certificati;
d) della corretta posa in opera dei materiali e dei prodotti, in particolare degli eventuali elementi prefabbricati.

Art. 63
Esecuzione dei lavori

1. L'esecuzione delle opere e dei lavori, deve essere affidata ad un soggetto (costruttore) in possesso di tutti i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi relativi alla tipologia ed entità dei lavori da realizzare. Nel caso delle opere pubbliche, l'esecutore deve essere in possesso di tutti i requisiti richiesti dal codice degli appalti vigente.

Art. 64
Produzione di calcestruzzo preconfezionato con processo industrializzato

1. L'impianto di produzione di calcestruzzo confezionato con processo industrializzato deve possedere i requisiti e le certificazioni individuati all'interno delle norme tecniche di cui all'articolo 56 del presente decreto. Il processo di produzione in fabbrica (FPC) deve essere improntato ai principi della qualità, secondo le disposizioni europee e nazionali, e certificato da un organismo allo scopo abilitato.
2. L'organismo, autorizzato dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ai sensi delle norme tecniche di cui all'art. 56 per il rilascio della certificazione FPC di cui al comma 1, trasmette per via telematica al Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici copia del certificato entro 15 giorni dal rilascio dello stesso all'impianto di produzione di calcestruzzo. L'organismo trasmette altresì al Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ogni provvedimento di sospensione o revoca della certificazione emesso nei confronti di un impianto.
3. Nei confronti dell'organismo che ritarda ovvero omette la comunicazione prevista al comma 2 si applica la sanzione amministrativa da 200 euro a 2.000 euro. In caso di recidiva il Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici dispone, con provvedimento motivato, la sospensione dell'autorizzazione all'Organismo per un periodo da tre a sei mesi e, in caso di reiterazione nell'inadempimento, procede alla revoca dell'autorizzazione stessa.
4. Il Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici provvede alla tenuta e all'aggiornamento delle informazioni di cui ai commi precedenti pubblicandole sul proprio sito e attiva un sistema di vigilanza presso i cantieri e i luoghi di produzione del calcestruzzo per verificare l'applicazione delle disposizioni contenute nelle norme tecniche di cui all'art. 56.

5. La procedura di cui ai commi precedenti si applica anche agli impianti di produzione di calcestruzzo confezionato con processo industrializzato che appartengono al costruttore e vengono utilizzati nell'ambito di uno specifico cantiere.
6. È fatto obbligo al produttore di calcestruzzo confezionato con processo industrializzato di indicare sul documento di trasporto del calcestruzzo gli estremi della certificazione FPC. In caso di inadempienza si applica la sanzione amministrativa da 200 euro a 2.000 euro.
7. Chiunque produce e commercializza calcestruzzo confezionato con processo industrializzato senza i requisiti e le certificazioni di cui al comma 1 è punito con la sanzione amministrativa da 5.000 euro a 50.000 euro con la sospensione dell'impianto per un periodo non inferiore a due anni.8. L'Autorità amministrativa dà notizia dei provvedimenti adottati al Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei lavori pubblici che provvede alla loro pubblicazione nel proprio sito.

Art. 65

Denuncia dei lavori e deposito del progetto allo sportello unico

1. Nell'ambito di quanto stabilito dal Capo II, Parte II della presente legge, contestualmente alla domanda per il rilascio del permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività e ad ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di costruzioni, le opere ed i lavori di cui all'art. 55, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal committente al competente sportello unico. *(testo rettificato con comunicato G.U. n. 47 del 25 febbraio 2002)*
2. La denuncia deve riportare, in apposito modello fornito dal comune, in formato cartaceo o digitale:

(diversificare in base al titolo abilitativo richiesto)

- la descrizione della tipologia di intervento che si intende realizzare;
- il nominativo ed il recapito del committente;
- il nominativo, il recapito ed il numero di iscrizione al relativo albo professionale del progettista delle strutture e del direttore dei lavori;
- il nominativo ed il recapito del costruttore, nonché gli estremi della certificazione attestante il possesso dei requisiti di legge, quando prevista;
- il nominativo ed il recapito del professionista incaricato del collaudo statico, quando previsto.

3. Alla denuncia, ai fini del rilascio del permesso di costruire o nell'ambito della denuncia di inizio attività, devono essere allegati, nel formato e nel numero di copie previsti dal comune, i seguenti documenti:
a) il progetto architettonico e strutturale dell'opera, redatto e firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente, mediante relazioni tecniche ed elaborati grafici: il tipo di opere o lavori da eseguire, le leggi e le norme tecniche seguite, i calcoli e le verifiche di sicurezza effettuati sulle strutture, e quanto altro occorre per definire compiutamente l'opera o i lavori;
b) una relazione di accompagnamento, firmata dal progettista e dal direttore dei lavori incaricato, che riporti: in quale delle categorie di interventi in relazione alla pubblica incolumità, di cui all'art. 6, si debbano inquadrare l'opera o i lavori previsti, le caratteristiche e l'esatta ubicazione delle opere o dei lavori da eseguire, l'area di cantiere prevista, i tipi e le caratteristiche dei materiali da impiegare, nonché eventuali scarti di lavorazione o rifiuti speciali da conferire a discarica;
c) gli estremi dell'avvenuto deposito del progetto presso l'ufficio tecnico della regione e della relativa autorizzazione di inizio lavori se già rilasciata, quando l'opera o i lavori ricadano nell'ambito di applicazione dell'art. 61, ovvero una dichiarazione attestante che l'opera o i lavori non ricadono nell'ambito di applicazione dell'art. 61. Qualora l'autorizzazione non sia stata ancora rilasciata, il costruttore si riserva di trasmettere tempestivamente la predetta autorizzazione appena in possesso, ovvero di comunicare allo sportello unico il mancato rilascio dell'autorizzazione ed i motivi del diniego.
4. Lo sportello unico restituisce al costruttore, all'atto stesso della presentazione, una copia timbrata del progetto se in formato cartaceo ovvero, se in formato digitale, attestazione dell'avvenuto deposito con l'indicazione delle modalità previste per l'eventuale rilascio, a richiesta, di copia certificata digitale.*(testo rettificato con comunicato G.U. n. 47 del 25 febbraio 2002)*
5. Anche le varianti che nel corso dei lavori si intendano introdurre alle opere di cui al comma 1 previste nel progetto originario, devono essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione, allo sportello unico nella forma e con gli allegati previsti nel presente articolo.
6. Lo sportello unico provvede a trasmettere all'ufficio tecnico regionale competente copia del modello di denuncia dei lavori e della relazione di accompagnamento di cui alla lettera b) del comma 3.
7. Anche quando il progettista abbia presentato la dichiarazione di cui al comma 3, lettera c), che l'opera o i lavori non ricadono nell'ambito di applicazione dell'art. 61, l'ufficio tecnico del comune e/o della regione possono comunque disporre, motivatamente, che il progetto sia sottoposto al rilascio dell'autorizzazione preventiva.
8. In ogni comune deve essere tenuto un registro delle denuncie dei lavori di cui al presente articolo.
9. Il registro deve essere esibito, costantemente aggiornato, a semplice richiesta, ai funzionari, ufficiali ed agenti indicati nell'articolo 74.

Art. 66

Deposito del progetto all'ufficio tecnico regionale ed autorizzazione per l'inizio dei lavori

1. Nelle zone definite ad alta (Zona 1) e media (Zona 2) sismicità, di cui all'articolo 56, chiunque intenda procedere ad interventi "di carattere primario" nei riguardi della pubblica incolumità di cui all'art. …, comma 1, lettera a), oltre agli adempimenti di cui all'art. …. è tenuto ad effettuare il deposito del progetto al competente ufficio tecnico della regione, indicando il proprio nome e domicilio, il nome e la residenza del progettista, del direttore dei lavori, del tecnico incaricato del collaudo statico e dell'appaltatore, ai fini del rilascio dell'autorizzazione all'inizio dei lavori.
2. Non si possono iniziare i lavori senza la preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione.
3. Le disposizioni di cui al precedente comma 1 non si applicano nelle zone definite a bassa (Zona 3) ed a bassissima (Zona 4) sismicità, ad eccezione delle strutture di interesse strategico e rilevante, di cui all'art.6, comma 1, lettera a.3).
4. Per gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, lettera b), le Regioni, con autonomo provvedimento che ne definisca le modalità, possono istituire controlli anche a campione.
5. Alla domanda deve essere allegato il progetto strutturale, nel formato e nel numero di copie previsti dalla regione e debitamente firmato da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze, nonché sottoscritto per presa visione dal direttore dei lavori e dal professionista incaricato in corso d'opera del collaudo statico.
6. Il progetto strutturale deve comprendere tutti gli elementi strutturali che definiscono il comportamento statico e dinamico della costruzione, nonché gli eventuali elementi secondari o impiantistici che, sulla base delle calcolazioni e verifiche effettuate, possono influenzare il comportamento statico e dinamico della costruzione.
7. Il contenuto minimo del progetto è determinato dal competente ufficio tecnico della regione. In ogni caso il progetto

deve essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni ed accompagnato da una relazione tecnica generale, dalle relazioni tecniche specialistiche, dal fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione sia in elevazione, e dai disegni dei particolari esecutivi delle strutture, tenendo conto delle disposizioni emanate in tal senso dalle norme tecniche di cui all'art. 56. In particolare, una specifica relazione sulle fondazioni, deve illustrare i criteri seguiti nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione sulla base dell'esito delle indagini effettuate.
8. L'ufficio tecnico della regione restituisce al costruttore, all'atto stesso della presentazione, una copia timbrata del progetto se in formato cartaceo ovvero, se in formato digitale, attestazione dell'avvenuto deposito con l'indicazione delle modalità previste per l'eventuale rilascio, a richiesta, di copia certificata digitale.
9. L'autorizzazione è rilasciata entro sessanta giorni dalla richiesta e viene comunicata al comune, subito dopo il rilascio, per i provvedimenti di sua competenza.
10. Avverso il provvedimento relativo alla domanda di autorizzazione, o nei confronti del mancato rilascio entro il termine di cui al comma 9, è ammesso ricorso al presidente della giunta regionale che decide con provvedimento definitivo.

Art. 67

Opere di competenza statale

1. Le disposizioni di cui agli articoli 62 e 63 non si applicano alle opere o lavori di competenza statale o di interesse statale o eseguite per conto dello Stato o in concessione, quando appaltate da strutture pubbliche statali e realizzate sotto la sorveglianza delle stesse, e solo quando le predette strutture pubbliche statali siano dotate di un luogo idoneo al deposito ed alla conservazione dei progetti, nonché di una organizzazione tecnica in grado di approvare il progetto esecutivo delle opere o dei lavori, avendo verificato il rispetto delle norme tecniche vigenti; in tal caso, il dispositivo di approvazione del progetto esecutivo dovrà recare esplicitamente la dichiarazione che il progetto stesso ottempera pienamente alle disposizioni delle norme tecniche vigenti.
2. Quando le strutture pubbliche statali di cui al comma 1 non dispongono di adeguata organizzazione tecnica in grado di ottemperare alle disposizioni di cui al medesimo comma 1, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 62 e 63.

Art. 68

Denuncia di inizio lavori, condotta dei lavori e documenti in cantiere

1. E' fatto obbligo al titolare del permesso di costruire, nei termini previsti dall'art. 16, comma 9, di presentare allo sportello unico la denuncia della data di inizio dei lavori, sottoscritta dal direttore dei lavori incaricato.
2. Nel cantiere, dalla data di inizio dei lavori di cui al comma 1 a quello di ultimazione dei lavori stessi, devono essere conservati:
a) copia cartacea degli atti allegati alla denuncia dei lavori di cui all'art. 60, comma 3, che lo sportello unico restituisce timbrati, ovvero copia certificata digitale degli stessi;
b) un apposito giornale dei lavori, nel quale devono essere annotate, a cura del direttore dei lavori o di un incaricato di propria fiducia, le principali fasi dell'andamento dei lavori, con particolare riferimento: allo stato di avanzamento dei lavori, alle eventuali condizioni meteorologiche che potrebbero impedirne il regolare svolgimento, agli ordini di servizio, sospensioni e riprese, infortuni sul lavoro.
3. Della conservazione e regolare tenuta dei documenti di cui al precedente comma 2 è responsabile il direttore dei lavori, che provvede a vistare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.

Art. 69

Relazione a strutture ultimate

1. Ultimate tutte le strutture e gli eventuali elementi secondari o impiantistici di cui all'art. 63, comma 6 se previsti nel progetto depositato, entro il termine di trenta giorni il direttore dei lavori deposita allo sportello unico una "Relazione a strutture ultimate", nel formato e nel numero di copie previsti dal comune, contenente almeno: una descrizione delle strutture realizzate, gli estremi dell'avvenuto adempimento degli obblighi di cui all'art. 62, nonchè all'art. 63 quando previsto, dei controlli e delle verifiche eseguite sulle strutture e sui principali materiali impiegati.
2. Alla Relazione a strutture ultimate sono allegati:
a) i certificati delle prove di accettazione sui materiali impiegati, previste dalle norme tecniche sulle costruzioni, emessi da laboratori di cui all'articolo 67.
b) la documentazione relativa alla qualificazione dei materiali, richiesta dalle norme europee o dalle norme tecniche sulle costruzioni;
c) la documentazione relativa alle eventuali prove di carico eseguite sulle strutture.
3. All'atto della presentazione della Relazione a strutture ultimate, lo sportello unico rilascia al direttore dei lavori l'attestazione dell'avvenuto deposito su una copia della relazione.
4. Per le opere e di lavori rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 63, la medesima Relazione a strutture ultimate, completa della documentazione di cui al precedente comma 2, è depositata all'ufficio tecnico della regione, che ne rilascia, entro trenta giorni dall'avvenuto deposito, copia timbrata se in formato cartaceo ovvero copia certificata digitale.
5. Il direttore dei lavori, appena in possesso, consegna al tecnico incaricato del collaudo statico la Relazione a strutture ultimate di cui al precedente comma 4, recante l'attestazione dell'avvenuto deposito, unitamente alla restante documentazione di cui al comma 2.
6. Le disposizioni di cui al precedente comma 4 non si applicano agli interventi di cui all'articolo 6, comma 1, lettere b.1) e c).

Art. 70

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

1. Agli effetti del presente testo unico sono considerati laboratori ufficiali, abilitati alla esecuzione e certificazione delle prove di cui al successivo comma 3, tutti i laboratori dei dipartimenti di ingegneria o di architettura delle università statali, nei quali siano incardinate facoltà o istituti di ingegneria o di architettura. Dipartimenti afferenti a discipline tecniche affini possono richiedere il riconoscimento di laboratori ufficiali al Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei lavori pubblici, che si esprime sentito il parere dello stesso Consiglio Superiore dei lavori pubblici.
2. I laboratori di cui al comma 1 sono tenuti a comunicare la propria attività di laboratorio ufficiale al Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei lavori pubblici, che cura e pubblica l'elenco degli stessi e vigila, anche mediante visite ispettive concordate, sul rispetto dei requisiti essenziali ai fini del corretto svolgimento dell'attività di esecuzione e certificazione delle prove.
3. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti può autorizzare, con proprio decreto, ai sensi del presente capo, altri laboratori ad eseguire e certificare:
a) prove sui materiali da costruzione, in laboratorio ed in sito;
b) indagini e controlli non distruttivi sulle costruzioni esistenti, ai fini delle verifiche strutturali;
c) indagini geognostiche in sito, compresi il prelievo dei campioni e le prove in sito;
d) prove di laboratorio su terre e rocce;
e) prove sui conglomerati bituminosi, in laboratorio ed in sito.
4. Ai fini del presente capo l'attività dei laboratori ufficiali o autorizzati, che deve essere sempre improntata ai principi di integrità, indipendenza e trasparenza, è servizio di pubblica utilità.
5. Il laboratorio ufficiale o autorizzato, incaricato di eseguire le attività di competenza, viene scelto dal committente, che provvede altresì al pagamento delle prestazioni, e/o dal Direttore dei lavori; il costruttore sceglie il laboratorio solo se esegue in proprio i lavori. Nel caso dei lavori pubblici il committente provvede al pagamento del laboratorio ufficiale nella misura stabilita nel quadro economico redatto secondo le indicazioni del codice degli appalti vigente.
6. Il laboratorio autorizzato, prescelto per effettuare le prove di cui al medesimo comma 3, verifica lo stato dei campioni, lo stato dei luoghi nel caso delle prove in sito e la documentazione di riferimento e, in caso di anomalie riscontrate ovvero di mancanza totale o parziale delle condizioni necessarie per effettuare le prove, deve rifiutare l'accettazione e darne notizia al Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.
7. Il direttore del laboratorio autorizzato è responsabile della corretta esecuzione e certificazione delle prove di cui al comma 3, che vanno effettuate in conformità alle prescrizioni contenute nelle norme tecniche di cui all'art. 56 e nelle altre norme tecniche di settore.
8. Il direttore del laboratorio autorizzato che, da un accertamento da parte del Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei lavori pubblici o da altri Organi competenti, risulta non aver ottemperato alle prescrizioni indicate nei precedenti commi è diffidato dal proseguire l'attività con procedure non conformi alle regole. In caso di recidiva il Servizio Tecnico Centrale del Consiglio Superiore dei lavori pubblici, con provvedimento motivato, intima al laboratorio la revoca dell'incarico al medesimo Direttore ovvero, nei casi più gravi, procede alla inibizione dell'attività per il laboratorio stesso.
9. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti provvede con proprio decreto, entro sei mesi dalla data di pubblicazione del presente testo unico, a stabilire i criteri ed i requisiti necessari ai finit dell'autorizzazione di cui al comma 3, nonché le regole per il corretto svolgimento dell'attività dei laboratori.

Art. 71

Collaudo statico

1. Tutte le opere ed i lavori di cui all'art. 6, comma 1, lettere a) e b), la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità, devono essere sottoposte a collaudo statico.
2. Il collaudo statico deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera.
3. Contestualmente alla denuncia prevista dall'art. 62, il committente (*quando appalti pubblici e committente diverso da stazione appaltante chi nomina?*) è tenuto a presentare presso lo sportello unico l'atto di nomina del collaudatore scelto ed incaricato di eseguire le attività di competenza unitamente ad una dichiarazione, resa dal collaudatore, di accettazione dell'incarico e di sussistenza delle condizioni di cui al comma 2.
4. Spetta al committente, ovvero al costruttore se quest'ultimo esegue in proprio, il pagamento delle prestazioni professionali del collaudatore. Nel caso dei lavori pubblici il committente provvede al pagamento nella misura stabilita nel quadro economico redatto secondo le indicazioni del codice degli appalti vigente.
5. Quando non esiste un committente ed il costruttore esegue in proprio, é fatto obbligo al costruttore di chiedere, prima della presentazione della denuncia di inizio dei lavori, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.
6. Su segnalazione del responsabile dello sportello unico di cui all'art. 8, che accerti l'inosservanza dell'obbligo di cui al precedente comma 5, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale irroga al costruttore, se quest'ultimo esegue in proprio, la sanzione amministrativa da 1.000 euro a 10.000 euro, invitandolo a procedere alla scelta del collaudatore con le modalità indicate nello stesso comma.
7. Il collaudatore, relazionandone specificamente all'interno del certificato di collaudo statico, provvede a:
a) esaminare il progetto dell'opera, l'impostazione generale della progettazione nei suoi aspetti strutturale e geotecnico, gli schemi di calcolo e le azioni considerate;
b) esaminare le indagini geotecniche, in sito, di laboratorio e specialistiche, eseguite nelle fasi di progettazione e costruzione come prescritto nelle norme tecniche sulle costruzioni;
c) esaminare la Relazione a strutture ultimate del Direttore dei lavori e verificare la documentazione di tutti i prodotti strutturali impiegati e la loro conformità alle prescrizioni cui sono sottoposti;
d) verificare l'avvenuta regolare esecuzione dei controlli di accettazione per i materiali impiegati, anche con riferimento al numero ed alla frequenza dei prelievi prescritti.
8. Il collaudatore, entro novanta giorni dalla data di ricevimento della Relazione a strutture ultimate di cui all'art. 66, comma 5, redige il certificato di collaudo statico e lo deposita, nel formato e nel numero di copie previsti dal comune, allo sportello unico, il quale, entro trenta giorni dal deposito, ne rilascia copia approvata, ovvero comunica al collaudatore e per conoscenza al committente, eventuali osservazioni e prescrizioni.
9. Per le opere ed i lavori per i quali sia stato applicato l'art. 63 lo sportello unico provvede tempestivamente a trasmettere il certificato di collaudo statico all'ufficio tecnico della regione, il quale, dopo uno specifico esame lo restituisce approvato allo sportello unico, ovvero comunica eventuali osservazioni e prescrizioni.
10. Il collaudatore che non osserva il termine di cui al comma 8 è punito con la sanzione amministrativa da 1.000 euro a 5.000 euro. Sono fatte salve eventuali interruzioni per particolari e motivati approfondimenti, delle quali deve essere data comunicazione allo sportello unico prima della scadenza dei centoventi giorni di cui al precedente comma 8.
11. Nel corso dei lavori, su motivata richiesta del committente, può essere effettuato un collaudo statico parziale

riguardante una parte funzionale dell'opera, quando il collaudatore valuti che ciò non comprometta la prosecuzione dei lavori ed il collaudo definitivo dell'opera.
12. Chiunque utilizzi o consenta l'utilizzazione di una costruzione prima del rilascio del regolare certificato di collaudo statico è punito con l'arresto da uno a due anni e con l'ammenda da 2.000 euro a 20.000 euro. Analoga sanzione è prevista per chiunque, nel caso di costruzioni esistenti di cui al precedente comma 13, utilizzi o consenta l'utilizzazione della costruzione per la quale, trascorso il termine fissato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale o regionale, non si sia provveduto ad acquisire il richiesto certificato di idoneità statica.

Art. 72

Costruzioni in corso

1. Non sono tenuti al rispetto delle disposizioni connesse alle zone sismiche di nuova classificazione, ovvero al rispetto di norme tecniche sopravvenute, coloro i quali, in possesso di regolare titolo abilitativo, abbiano effettivamente iniziato la costruzione prima dell'entrata in vigore del provvedimento di nuova classificazione o di nuove norme tecniche, purché le strutture siano ultimate entro i termini di validità dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato; sono escluse eventuali proroghe rilasciate dopo l'entrata in vigore del provvedimento di nuova classificazione o di nuove norme tecniche, salvo ulteriore motivata proroga autorizzata dal competente ufficio tecnico regionale o da altro ente competente.
2. La disposizione di cui al comma 1 trova applicazione anche per le opere pubbliche i cui lavori siano stati già appaltati o i cui progetti siano stati già approvati ai fini dell'espletamento della gara prima dell'entrata in vigore del provvedimento di nuova classificazione sismica o di nuove norme tecniche.
3. Nel caso in cui la costruzione non sia ultimata nel termine di cui al comma 1, entro i successivi 60 giorni dovrà essere presentata denuncia al competente Ufficio Tecnico Regionale, o ad altre Ente competente, per il trampte delle sportello unico o dell'ufficio tecnico del Comune competente, corredata da apposita relazione tecnica contenente la verifica della rispondenza della costruzione alle nuove disposizioni.
4. L'ufficio tecnico regionale o altro ente competente, accertato lo stato dei lavori, nel caso in cui la relazione di cui al comma 3 stabilisca che la costruzione possieda il medesimo livello di sicurezza previsto dalla nuova classificazione sismica o dalle norme sopravvenute, autorizza la prosecuzione della costruzione, inviando copia del provvedimento allo sportello unico o all'ufficio tecnico del Comune competente per i necessari provvedimenti.
5. Nel caso in cui la relazione di cui al comma 3 non permetta la prosecuzione della costruzione, l'ufficio tecnico regionale o altro ente competente, ne dà comunicazione allo sportello unico o all'ufficio tecnico del Comune competente al fine dell'annullamento del titolo abilitativo edilizio e della richiesta di un idoneo progetto di adeguamento sismico ovvero della demolizione di quanto già costruito.
6. In caso di violazione degli obblighi stabiliti nel presente articolo si applicano le disposizioni del Capo II, della presente Parte II.

Art. 73

Deroghe all'osservanza delle norme tecniche

1. Possono essere concesse deroghe all'osservanza delle norme tecniche, di cui al precedente articolo 56, dal Ministro per le infrastrutture e i trasporti, previa apposita istruttoria da parte dell'ufficio periferico competente e parere favorevole del Consiglio superiore dei lavori pubblici, quando sussistano ragioni particolari, che ne impediscano in tutto o in parte l'osservanza, dovute all'esigenza di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei centri storici.
2. La possibilità di deroga deve essere prevista nello strumento urbanistico generale e le singole deroghe devono essere confermate nei piani particolareggiati.

Art. 74

Parere sugli strumenti urbanistici

1. Tutti i comuni nei quali sono applicabili le norme tecniche di cui all'articolo 56 e nel cui territorio sono presenti aree definite ad alta (Zona 1) e media (Zona 2) sismicità, devono richiedere il parere del competente ufficio tecnico regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti, ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio.
2. Il competente ufficio tecnico regionale deve pronunciarsi entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale.
3. In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al comma 2 il parere deve intendersi reso in senso favorevole.

CAPO II – Disciplina tecnica delle costruzioni esistenti

Art. 75

Ambito di applicazione

Il presente Capo contiene i principi fondamentali e le disposizioni inerenti gli interventi sulle costruzioni esistenti, come definiti dall'articolo 2, sotto il profilo del rispetto della normativa tecnica e della sicurezza delle costruzioni, quando applicabili e fatte salve le fattispecie disciplinate da leggi e norme speciali. (*da rivedere ed eventualmente completare*) (manutenzione straordinaria, sopraelevazioni, ampliamento, adeguamento sismico, miglioramento sismico, riparazioni locali)

Art. 76

Manutenzione straordinaria

1. È consentita, nel….

Art. 77

Sopraelevazione

1. È consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, la sopraelevazione degli edifici esistenti purché il complesso della struttura sia conforme alle disposizioni del presente testo unico ed ai requisiti di sicurezza previsti dalle norme tecniche di cui all'articolo 56.
2. L'autorizzazione è consentita previa certificazione del competente ufficio tecnico regionale che specifichi il numero massimo di piani che è possibile realizzare in sopraelevazione e l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico. *(modificare, o spiegare meglio)*

Art. 78

Ampliamento

1. È consentito, nel …

Art. 79

Adeguamento sismico

1. Nei casi previsti …. (*costruzioni strategiche, come definite dalla Protezione civile ...)*

Art. 80

Miglioramento sismico

1. Quando sia necessario procedere …. (*costruzioni esistenti)*

Art. 81

Riparazioni locali

1. Quando sia necessario procedere …. (*costruzioni esistenti)*

Art. 82

Certificato di regolarità urbanistica

…

Art. 83

Certificato di idoneità statica

1. Qualora, entro il termine massimo di dieci anni dalla data di emissione del certificato di collaudo, si riscontri che siano venuti meno i presupposti tecnico-amministrativi posti a base del collaudo stesso, il certificato è da ritenersi nullo. In tal caso il collaudo deve essere riformulato, dopo aver verificato che la costruzione, anche mediante eventuali interventi di adeguamento, possegga il medesimo livello di sicurezza previsto dal progetto approvato.
12. Qualora, per una costruzione esistente, si verifichi (*nel corso di un qualsiasi atto tecnico-amministrativo*) l'assenza del regolare certificato di collaudo statico, il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico comunale o regionale, intima al proprietario l'acquisizione di un "certificato di idoneità statica", fissando un termine non superiore a sei mesi. Il certificato di idoneità statica, rilasciato da uno dei tecnici di cui all'articolo … comma …, deve attestare, sulla base di una idonea campagna di indagini e successive verifiche di sicurezza, che la costruzione sia in grado di resistere alle azioni previste dalle norme vigenti (*all'epoca della costruzione, salvo quanto disposto dalle norme tecniche*) al momento e, in particolare, che nei confronti delle azioni sismiche sia caratterizzata da un rapporto capacità/domanda non inferiore a 0,6 ??.
…

Art. 84

Classificazione sismica degli edifici

…

Art. 85

Aggiornamento del Fascicolo del fabbricato

…

Art. 86

Deroghe all'osservanza delle norme tecniche

…

Art. 87

Edifici di speciale valore storico-artistico

1. Per l'esecuzione di qualsiasi lavoro di natura strutturale in edifici o manufatti di carattere monumentale o aventi, comunque, interesse di tipo archeologico, storico o artistico, siano essi pubblici o di privata proprietà, restano ferme le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 *(ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.)*.

CAPO III – Controlli amministrativi e sanzioni

Art. 88

Controlli

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel cui territorio vengono realizzate le opere indicate nell'articolo 53, comma 1, ha il compito di vigilare sull'osservanza degli adempimenti preposti dal presente testo unico e dalle norme tecniche di cui all'articolo 55; a tal fine si avvale dei funzionari ed agenti comunali. Analogo compito di vigilanza è assegnato agli ufficiali di polizia giudiziaria, ai funzionari tecnici degli uffici tecnici delle amministrazioni statali e degli uffici tecnici regionali, agli ufficiali e sottufficiali del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e in generale a tutti gli agenti tecnici giurati a servizio dello Stato.
2. Le disposizioni del precedente comma non si applicano alle opere o lavori di cui all'art. 64 quando sussistano le condizioni previste dal medesimo articolo.

Art. 89

Accertamenti delle violazioni

1. I funzionari e agenti comunali che accertino l'inosservanza degli adempimenti previsti nei precedenti articoli, redigono processo verbale che, a cura del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, viene inoltrato all'Autorità giudiziaria competente ed all'ufficio tecnico della regione.

Art. 90

Sospensione d'ufficio dei lavori

1. Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, ricevuto il processo verbale redatto a norma dell'articolo 70 ed eseguiti gli opportuni accertamenti, ordina, con decreto notificato a mezzo di messo comunale, al committente, al direttore dei lavori e al costruttore la sospensione dei lavori.
2. I lavori non possono essere ripresi finché il dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale non abbia accertato che sia stato provveduto agli adempimenti previsti dal presente capo.
3. Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale cura l'osservanza della disposta sospensione.

Art. 91

Sanzioni per il personale dei pubblici uffici

1. I soggetti di cui all'articolo 71, comma 1, che non ottemperino alle prescrizioni contenute negli articoli 69, 70 e 71 sono puniti con l'arresto da sei mesi ad un anno e con l'ammenda da 500 a 5.000 euro.

Art. 92

Lavori abusivi

Chiunque commissiona, dirige e, in qualità di costruttore, esegue le opere previste dal presente capo, o parti di esse, in violazione dell'articolo 62, commi 2, 3 e 4 è punito con l'arresto fino a sei mesi e con l'ammenda da 1.000 a 10.000 euro.

Art. 93

Omessa denuncia di inizio dei lavori

1. Il costruttore che omette o ritarda la denuncia prevista dall'articolo 65 è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da 500 a 5.000 euro.

Art. 94

Responsabilità del direttore dei lavori

1. Il direttore dei lavori che non ottempera alle prescrizioni indicate nell'articolo 66 è punito con l'ammenda da 500 a 5.000 euro.
2. Alla stessa pena soggiace il direttore dei lavori che omette o ritarda la presentazione al competente ufficio tecnico comunale o regionale della relazione a strutture ultimate di cui all'articolo 65, comma 6.

Art. 95

Responsabilità del collaudatore

1. Il collaudatore che non osserva gli obblighi di cui all'articolo 67, comma 5, è punito con l'ammenda da 500 a 5.000 euro.

Art. 96

Responsabilità del produttore di calcestruzzo con processo industrializzato

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque a qualsiasi titolo gestisce un impianto di cui all'articolo 61 bis, che produce e/o commercializza calcestruzzo senza i requisiti e le certificazioni di cui ai commi 1 e 2 del medesimo articolo, è punito con l'arresto da sei mesi ad un anno e con l'ammenda da 5.000 euro a 50.000 euro.
2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata produzione e/o vendita di calcestruzzo confezionato con processo industrializzato senza i requisiti e le certificazioni di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 64 bis dispone il sequestro dell'impianto per un periodo minimo di 3 anni.

Art. 97

Sanzioni per i produttori di materiali e prodotti per uso strutturale non conformi

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato, chiunque a qualsiasi titolo produce e commercializza materiali e prodotti per uso strutturale o produce in serie e commercializza manufatti in conglomerato armato normale o precompresso o manufatti complessi in metalli senza osservare le disposizioni delle norme tecniche di cui all'articolo 56 è punito con l'arresto da sei mesi ad un anno e con l'ammenda da 5.000 euro a 50.000 euro.

Art. 98

Procedimento penale

1. A conclusione del procedimento penale, con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o delle norme tecniche di cui all'articolo 56, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine.
2. La sentenza irrevocabile, emessa in base alle precedenti disposizioni, deve essere comunicata, a cura del cancelliere, entro 15 giorni dalla data in cui è divenuta irrevocabile, al comune, alla regione interessata ed al consiglio provinciale dell'ordine professionale, cui eventualmente sia iscritto l'imputato.

Art. 99

Esecuzione d'ufficio

1. Qualora il condannato non ottemperi all'ordine o alle prescrizioni di cui all'articolo …, dati con sentenza irrevocabile o con decreto esecutivo, il competente ufficio tecnico della regione provvede, se del caso con l'assistenza della forza pubblica, a spese del condannato.
2. Qualora il reato sia estinto per qualsiasi causa, la regione ordina, con provvedimento definitivo, sentito il proprio organo tecnico consultivo, la demolizione delle opere o delle parti di esse eseguite in difformità alle norme del presente capo o delle norme tecniche di cui all'articolo 56, ovvero l'esecuzione di modifiche idonee a renderle conformi alle norme stesse.

Art. 100

Modalità per l'esecuzione d'ufficio

1. Per gli adempimenti di cui all'articolo … le regioni iscrivono annualmente in bilancio una somma adeguata.
2. Al recupero delle somme erogate su tale fondo per l'esecuzione di lavori di demolizione di opere in contravvenzione, si provvede a mezzo del competente ufficio comunale, in base alla liquidazione dei lavori stessi fatta dal competente ufficio tecnico della regione.
3. La riscossione delle somme dai contravventori, per il titolo suindicato, è effettuata mediante ruoli esecutivi.
4. Il versamento delle somme stesse è effettuato con imputazione ad apposito capitolo del bilancio dell'entrata.

Art. 101

Costruzioni eseguite con il sussidio dello Stato

1. L'inosservanza delle disposizioni di cui al Capo I della presente Parte II, nel caso di opere o lavori per i quali sia stato già concesso il sussidio dello Stato, comporta, oltre alle sanzioni penali, anche la decadenza dal beneficio statale, qualora l'interessato non si sia attenuto alle prescrizioni di cui al presente capo.

Art. 102

Esenzione per le opere eseguite dal genio militare

1. Per le opere che si eseguono a cura del genio militare l'osservanza delle disposizioni di cui alle Parti II e III del presente Testo Unico è assicurata dall'organo all'uopo individuato dal Ministero della difesa.

PARTE IV – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Capo I – Generalità

Art. 103

Ambito di applicazione

1. Il presente Capo disciplina …

Art. 104

Definizioni

1. Ai fini del presente Capo si definiscono …

Capo II - Qualità delle opere e norme europee

Art. 105
Libera circolazione dei prodotti

……

Art. 106
Qualità dei materiali

……..

Art. 107
Requisiti essenziali dei materiali e delle opere

……..

Art. 108
Sanzioni per i produttori di materiali e prodotti per uso strutturale non conformi (D Lgs 16.06.2017, n. 106)

…….

Capo III - Barriere architettoniche negli edifici pubblici, privati aperti al pubblico e privati

Art. 109
Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici

1. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.
2. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, per le medesime finalità di cui all'art. 56, fissa con proprio decreto le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.
3. La progettazione deve comunque prevedere:
a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
4. È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato attestante la conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi del presente capo.
5. I progetti di cui al comma 1 che riguardano immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 *(ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.)*, devono essere approvati dalla competente autorità di tutela, a norma degli articoli 23 e 151 del medesimo decreto legislativo.

Art. 110
Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche

1. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei non vedenti all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile.
2. Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse.
3. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

Art. 111
Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

1. Le opere di cui all'articolo … *(precedente)* possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.
2. È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 112
Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni

1. Fermo restando l'obbligo della denuncia dei lavori di cui all'articolo … e dell'invio del progetto allo sportello unico e competenti autorità a norma dell'articolo …, quando applicabile, l'esecuzione delle opere edilizie di cui all'articolo 109, da realizzare in ogni caso nel rispetto delle norme tecniche sulle costruzioni, di prevenzione degli incendi e degli infortuni, non è soggetta all'autorizzazione di cui all'articolo …. L'esecuzione non conforme alle normative richiamate preclude il collaudo delle opere realizzate.

Art. 113
Certificazioni

1. Alle domande ovvero alle comunicazioni al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale relative alla realizzazione di interventi di cui al presente capo è allegato un certificato medico in carta libera attestante l'handicap che rende necessari i lavori di cui trattasi, nonché una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

Art. 114
Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

1. Tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico che sono suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità di cui alla sezione prima del presente capo, sono eseguite in conformità alle disposizioni di cui alla legge 30 marzo 1971, n. 118, e successive modificazioni, alla sezione prima del presente capo, al regolamento approvato con d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236.
2. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 *(ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.)*, nonché ai vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, nel caso di mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisionali, come definite dall'articolo 7 del d.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164 *(disposizione abrogata, ora il riferimento è agli articoli 122 e seguenti del d.lgs. n. 81 del 2008 - n.d.r.)*, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.*(comma così modificato dall'art. 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011)*
3. Alle comunicazioni allo sportello unico dei progetti di esecuzione dei lavori riguardanti edifici pubblici e aperti al pubblico, di cui al comma 1, rese ai sensi dell'articolo 22, sono allegate una documentazione grafica e una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, anche ai sensi del comma 2 del presente articolo.
4. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di cui al comma 1 è subordinato alla verifica della conformità del progetto compiuta dall'ufficio tecnico o dal tecnico incaricato dal comune. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, nel rilasciare il certificato di agibilità per le opere di cui al comma 1, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario del permesso di costruire una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.
5. La richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico è accompagnata dalla dichiarazione di cui al comma 3. Il rilascio del certificato di agibilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità della dichiarazione allo stato dell'immobile.
6. Tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate, sono dichiarate inagibili.
7. Il progettista, il direttore dei lavori, il responsabile tecnico degli accertamenti per l'agibilità ed il collaudatore, ciascuno per la propria competenza, sono direttamente responsabili, relativamente ad opere eseguite dopo l'entrata in vigore della legge 5 febbraio 1992, n. 104, delle difformità che siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate. Essi sono puniti con l'ammenda da 5.164 a 25.822 euro e con la sospensione dai rispettivi albi professionali per un periodo compreso da uno a sei mesi.
8. I piani di cui all'articolo 32, comma 21, della legge n. 41 del 1986, sono modificati con integrazioni relative all'accessibilità degli spazi urbani, con particolare riferimento all'individuazione e alla realizzazione di percorsi accessibili, all'installazione di semafori acustici per non vedenti, alla rimozione della segnaletica installata in modo da ostacolare la circolazione delle persone handicappate.
9. I comuni adeguano i propri regolamenti edilizi alle disposizioni di cui all'articolo 27 della citata legge n. 118 del 1971, all'articolo 2 del citato regolamento approvato con d.P.R. n. 384 del 1978 *(ora d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 - n.d.r.)*, alle disposizioni di cui alla sezione prima del presente capo, e al citato decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236. Le norme dei regolamenti edilizi comunali contrastanti con le disposizioni del presente articolo perdono efficacia.

Capo IV - Sostenibilità ambientale degli edifici e degli impianti

Art. 115
Ambito di applicazione
(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 25)

1. Sono regolati dalle norme del presente capo i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché, mediante il disposto dell'articolo 129, l'esercizio e la manutenzione degli impianti esistenti.
2. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente capo è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia individuata dall'articolo 3, comma 1, del presente testo unico.

Art. 116
Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti
(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26)

1. Ai nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17, commi 3 e 4, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica, ambientale e dell'assetto idrogeologico. Gli interventi di utilizzo delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in edifici ed impianti industriali non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a). L'installazione di impianti solari e di pompe di calore da parte di installatori qualificati, destinati unicamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera.*(comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lettera l), legge n. 221 del 2015)*
2. Per gli interventi in parti comuni di edifici, volti al contenimento del consumo energetico degli edifici stessi ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ivi compresi quelli di cui all'articolo 8 della legge medesima, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali.
3. Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica.
4. Ai fini di cui al comma 3 e secondo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono regolate, con riguardo ai momenti della progettazione, della messa in opera e dell'esercizio, le caratteristiche energetiche degli edifici e degli impianti non di processo ad essi associati, nonché dei componenti degli edifici e degli

impianti.
5. Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile.
6. Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, il cui permesso di costruire, sia rilasciata dopo il 25 luglio 1991, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare.
7. Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate salvo impedimenti di natura tecnica od economica.
8. La progettazione di nuovi edifici pubblici deve prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

Art. 117
Limiti ai consumi di energia
(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 27)

1. I consumi di energia termica ed elettrica ammessi per gli edifici sono limitati secondo quanto previsto dai decreti di cui all'articolo 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, in particolare in relazione alla destinazione d'uso degli edifici stessi, agli impianti di cui sono dotati e alla zona climatica di appartenenza.

Art. 118
Denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relativi alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia
(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 28)

1. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso lo sportello unico, in duplice copia la denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 122 e 123, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni del presente Capo.
2. Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma 1 non siano state presentate prima dell'inizio dei lavori, il Comune, fatta salva la sanzione amministrativa di cui all'articolo 133, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.
3. La documentazione deve essere compilata secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro delle attività produttive. Una copia della documentazione è conservata dallo sportello unico ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all'articolo 132. Altra copia della documentazione, restituita dallo sportello unico con l'attestazione dell'avvenuto deposito, deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio, o di chi ne ha titolo, al direttore dei lavori ovvero, nel caso l'esistenza di questi non sia prevista dalla legislazione vigente, all'esecutore dei lavori. Il direttore ovvero l'esecutore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

Art. 119
Certificazione e collaudo degli impianti

1. Il committente è esonerato dall'obbligo di presentazione del progetto di cui all'articolo 125 se, prima dell'inizio dei lavori, dichiari di volersi avvalere della facoltà di cui all'articolo 111, comma 2 *(riportare il 111 e valutare)*.

Art. 120
Certificazione energetica degli edifici
(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 29)

1. Per la certificazione e il collaudo delle opere previste dal presente capo si applicano le corrispondenti disposizioni di cui al capo quinto della parte seconda.

Art. 121
Certificazione energetica degli edifici
(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 30)

1. Con decreto del Presidente della Repubblica, adottato previa deliberazione del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro delle attività produttive, sentito il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, il Consiglio superiore dei lavori pubblici e l'ENEA, sono emanate norme per la certificazione energetica degli edifici. Tale decreto individua tra l'altro i soggetti abilitati alla certificazione.
2. Nei casi di compravendita o di locazione il certificato di collaudo e la certificazione energetica devono essere portati a conoscenza dell'acquirente o del locatario dell'intero immobile o della singola unità immobiliare.
3. Il proprietario o il locatario possono richiedere al comune ove è ubicato l'edificio la certificazione energetica dell'intero immobile o della singola unità immobiliare. Le spese relative di certificazione sono a carico del soggetto che ne fa richiesta.
4. L'attestato relativo alla certificazione energetica ha una validità temporale di cinque anni a partire dal momento del suo rilascio.

Art. 122
Esercizio e manutenzione degli impianti
(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 31)

1. Durante l'esercizio degli impianti il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, deve adottare misure necessarie per contenere i consumi di energia, entro i limiti di rendimento previsti dalla normativa vigente in materia.
2. Il proprietario, o per esso un terzo, che se ne assume la responsabilità, è tenuto a condurre gli impianti e a disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.
3. I comuni con più di quarantamila abitanti e le province per la restante parte del territorio effettuano i controlli necessari e verificano con cadenza almeno biennale l'osservanza delle norme relative al rendimento di combustione, anche avvalendosi di organismi esterni aventi specifica competenza tecnica, con onere a carico degli utenti.
4. I contratti relativi alla fornitura di energia e alla conduzione degli impianti di cui al presente capo, contenenti clausole in contrasto con essa, sono nulli. Ai contratti che contengono clausole difformi si applica l'articolo 1339 del codice civile.

Art. 123

Certificazioni e informazioni ai consumatori

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 32)

1. Ai fini della commercializzazione, le caratteristiche e le prestazioni energetiche dei componenti degli edifici e degli impianti devono essere certificate secondo le modalità stabilite con proprio decreto dal Ministro delle attività produttive, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
2. Le imprese che producono o commercializzano i componenti di cui al comma 1 sono obbligate a riportare su di essi gli estremi dell'avvenuta certificazione.

Art. 124

Controlli e verifiche

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 33; d.lgs. n. 267 del 2000, artt. 107 e 109)

1. Il comune procede al controllo dell'osservanza delle norme del presente capo in relazione al progetto delle opere in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente.
2. La verifica può essere effettuata in qualunque momento anche su richiesta e a spese del committente, dell'acquirente dell'immobile, del conduttore, ovvero dell'esercente gli impianti.
3. In caso di accertamento di difformità in corso d'opera, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina la sospensione dei lavori.
4. In caso di accertamento di difformità su opere terminate il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche previste dal presente capo.
5. Nei casi previsti dai commi 3 e 4 il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale irroga le sanzioni di cui all'articolo 132.

Art. 125

Sanzioni

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 34)

1. L'inosservanza dell'obbligo di cui al comma 1 dell'articolo 125 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 2.500 euro.
2. Il proprietario dell'edificio nel quale sono eseguite opere difformi dalla documentazione depositata ai sensi dell'articolo 125 e che non osserva le disposizioni degli articoli 123 e 124 è punito con la sanzione amministrativa in misura non inferiore al 5 per cento e non superiore al 25 per cento del valore delle opere.
3. Il costruttore e il direttore dei lavori che omettono la certificazione di cui all'articolo 127, ovvero che rilasciano una certificazione non veritiera nonché il progettista che rilascia la relazione di cui al comma 1 dell'articolo 126 non veritiera, sono puniti in solido con la sanzione amministrativa non inferiore all'1 per cento e non superiore al 5 per cento del valore delle opere, fatti salvi i casi di responsabilità penale.
4. Il collaudatore che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 127 è punito con la sanzione amministrativa pari al 50 per cento della parcella calcolata secondo la vigente tariffa professionale.
5. Il proprietario o l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non ottempera a quanto stabilito dall'articolo 129, commi 1 e 2, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 516 euro e non superiore a 2.582 euro. Nel caso in cui venga sottoscritto un contratto nullo ai sensi del comma 4 dell'articolo 129, le parti sono punite ognuna con la sanzione amministrativa pari a un terzo dell'importo del contratto sottoscritto, fatta salva la nullità dello stesso.
6. L'inosservanza delle prescrizioni di cui all'articolo 130 è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 2.500 euro e non superiore a 25.000 euro, fatti salvi i casi di responsabilità penale.
7. Qualora soggetto della sanzione amministrativa sia un professionista, l'autorità che applica la sanzione deve darne comunicazione all'ordine professionale di appartenenza per i provvedimenti disciplinari conseguenti.
8. L'inosservanza, della disposizione che impone la nomina, ai sensi dell'articolo 19 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia, è punita con la sanzione amministrativa non inferiore a 5.000 euro e non superiore a 50.000 euro.

Art. 126

Provvedimenti di sospensione dei lavori

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 35; d.lgs. n. 267 del 2000, artt. 107 e 109)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, con il provvedimento mediante il quale ordina la sospensione dei lavori, ovvero le modifiche necessarie per l'adeguamento dell'edificio, deve fissare il termine per la regolarizzazione. L'inosservanza del termine comporta l'ulteriore irrogazione della sanzione amministrativa e l'esecuzione forzata delle opere con spese a carico del proprietario.

Art. 127

Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore

(Legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 36)

1. Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme del presente testo unico, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario.

Art. 128

Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici

(articolo introdotto dall'art. 6-ter, comma 2, legge n. 164 del 2014)

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c). Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.
2. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10. Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.
3. Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo possono beneficiare, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di "edificio predisposto alla banda larga". Tale

etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2 e 64-100/1, 2 e 3.

PARTE V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 129

Abrogazioni

1. Sono soppressi, in quanto sostituiti dalla presente legge: la legge 5 novembre n.1086, la legge 2 febbraio 1974 n.64, il D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

Art. 130

Entrata in vigore della legge

1. La presente legge entra in vigore sessanta giorni dopo la pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale.

Art. 131

Disposizioni transitorie

…