

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

LEGENDA:

· Dopo l'indicazione del numero dell'articolo è indicato tra parentesi il rango normativo della disposizione: (L) sta per disposizione di legge o atto avente forza di legge; (R) sta per disposizione del regolamento delegificato.

· I riferimenti normativi coordinati, indicati sotto la rubrica degli articoli, sono stati indicati per comodità di lettura del testo unico. Tali riferimenti normativi saranno eliminati in occasione delle deliberazione definitiva del testo.

· Alla fine del testo unico è allegata una tabella di corrispondenza del nuovo articolato ai riferimenti normativi previgenti (relativa alla parte I del testo unico), nonché una tabella di corrispondenza alle norme di riferimento (relativa alla parte II del testo unico).

TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA INDICE

PARTE I - Attività edilizia

TITOLO I - Disposizioni generali

Capo I - Attività edilizia

Art. 1 (L) - Ambito di applicazione

Art. 2 (L) - Competenze delle regioni e degli enti locali

Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

Art. 4 (L) - Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali

Art. 5 (R) - Sportello unico per l'edilizia

TITOLO II - Titoli abilitativi

Capo I - Disposizioni generali

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

Art. 7 (L) - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Art. 8 (L) - Attività edilizia dei privati su aree demaniali

Art. 9 (L) - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

Capo II - Permesso di costruire

Sezione I - Nozione e caratteristiche

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

Art. 11 (L) - Caratteristiche del permesso di costruire

Art. 12 (L) - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Art. 13 (L) - Competenza al rilascio del permesso di costruire

Art. 14 (L) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Art. 15 (R) - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Sezione II - Contributo di costruzione

Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

Art. 17 (L) - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

Art. 18 (L) - Convenzione-tipo

Art. 19 (L) - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

Sezione III - Procedimento

Art. 20 (R) - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Art. 21 (R) - Intervento sostitutivo regionale

Capo III - Denuncia di inizio attività

Art. 22 (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Art. 23 (R) - Disciplina della denuncia di inizio attività in materia edilizia

TITOLO III - Agibilità degli edifici

Capo I - Certificato di agibilità

Art. 24 (L) - Certificato di agibilità

Art. 25 (R) - Procedura per il rilascio del certificato di agibilità

Art. 26 (L) - Dichiarazione di inagibilità

TITOLO IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni

Capo I - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità

Art. 27 (L) - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

Art. 28 (L) - Vigilanza su opere di amministrazioni statali

Art. 29 (L) - Responsabilità del titolare della concessione, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

Capo II - Sanzioni

Art. 30 (L) - Lottizzazione abusiva

Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali

Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

Art. 33 (L) - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità
Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire
Art. 35 (L) - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici
Art. 36 (L) - Accertamento di conformità
Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità
Art. 38 (L) - Interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato
Art. 39 (L) - Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione
Art. 40(L) - Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione
Art. 41 (L) - Demolizione di opere abusive
Art. 42 (L) - Ritardato od omesso versamento del contributo afferente al permesso di costruire
Art. 43 (L) - Riscossione
Art. 44 (L) - Sanzioni penali
Art. 45 (L) - Norme relative all'azione penale
Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985
Art. 47 (L) - Sanzioni a carico dei notai
Art. 48 (L) - Aziende erogatrici di servizi pubblici
Capo III - Disposizioni fiscali
Art. 49 (L) - Disposizioni fiscali
Art. 50 (L) - Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria
Art. 51 (L) - Finanziamenti pubblici e sanatoria

PARTE II - Normativa tecnica per l'edilizia

Capo I - Disposizioni di carattere generale

Art. 52 (L) - Tipo di strutture e norme tecniche
Art. 53 (L) - Definizioni
Art. 54 (L) - Sistemi costruttivi
Art. 55 (L) - Edifici in muratura
Art. 56 (L) - Edifici con struttura a pannelli portanti
Art. 57 (L) - Edifici con strutture intelaiate
Art. 58 (L)- Produzione in serie in stabilimenti di manufatti in conglomerato normale e precompresso e di manufatti complessi in metallo
Art. 59 (L)- Laboratori
Art. 60 (L)- Emanazione di norme tecniche
Art. 61 (L) - Abitati da consolidare
Art. 62 (L) - Utilizzazione di edifici
Art. 63 (L) - Opere pubbliche

Capo II - Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica

Sezione I - Adempimenti

Art. 64 (L) - Progettazione, direzione, esecuzione, responsabilità
Art. 65 (R) - Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica
Art. 66 (L) - Documenti in cantiere
Art. 67 (L - R) - Collaudo statico

Sezione II - Vigilanza

Art. 68 (L) - Controlli
Art. 69 (L) - Accertamenti delle violazioni
Art. 70 (L) - Sospensione dei lavori

Sezione III - Norme penali

Art. 71 (L) - Lavori abusivi
Art. 72 (L) - Omessa denuncia dei lavori
Art. 73 (L) - Responsabilità del direttore dei lavori
Art. 74 (L) - Responsabilità del collaudatore
Art. 75 (L) - Mancanza del certificato di collaudo
Art. 76 (L) - Comunicazione della sentenza

Capo III - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico

Sezione I - Eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Art. 77 (L) - Progettazione di nuovi edifici e ristrutturazione di interi edifici
Art. 78 (L) - Deliberazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 79 (L) - Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi

Art. 80 (L) - Rispetto delle norme antisismiche, antincendio e di prevenzione degli infortuni

Art. 81 (L) - Certificazioni

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

Art. 82 (L) - Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico

Capo IV - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche

Sezione I - Norme per le costruzioni in zone sismiche

Art. 83 (L) - Opere disciplinate e gradi di sismicità

Art. 84 (L) - Contenuto delle norme tecniche

Art. 85 (L) - Azioni sismiche

Art. 86 (L) - Verifica delle strutture

Art. 87 (L) - Verifica delle fondazioni

Art. 88 (L) - Deroghe

Art. 89 (L) - Parere sugli strumenti urbanistici

Art. 90 (L) - Sopraelevazioni

Art. 91 (L) - Riparazioni

Art. 92 (L) - Edifici di speciale importanza artistica

Sezione II - Vigilanza sulle costruzioni in zone sismiche

Art. 93 (R) - Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche

Art. 94 (L) - Autorizzazione per l'inizio dei lavori

Sezione III - Repressione delle violazioni

Art. 95 (L) - Sanzioni penali

Art. 96 (L) - Accertamento delle violazioni

Art. 97 (L) - Sospensione dei lavori

Art. 98 (L) - Procedimento penale

Art. 99 (L) - Esecuzione d'ufficio

Art. 100 (L) - Competenza del presidente della giunta regionale

Art. 101 (L) - Comunicazione del provvedimento al competente ufficio tecnico della regione

Art. 102 (L) - Modalità per l'esecuzione d'ufficio

Art. 103 (L) - Vigilanza per l'osservanza delle norme tecniche

Sezione IV - Disposizioni finali

Art. 104 (L) - Costruzioni in corso in zone sismiche di nuova classificazione

Art. 105 (L) - Costruzioni eseguite col sussidio dello Stato

Art. 106 (L) - Esenzione per le opere eseguite dal genio militare

Capo V - Norme per la sicurezza degli impianti

Art. 107 (L) - Ambito di applicazione

Art. 108 (L) - Soggetti abilitati

Art. 109 (L) - Requisiti tecnico-professionali

Art. 110 (L - R) - Progettazione degli impianti

Art. 111 (R) - Misure di semplificazione per il collaudo degli impianti installati

Art. 112 (L) - Installazione degli impianti

Art. 113 (L) - Dichiarazione di conformità

Art. 114 (L) - Responsabilità del committente o del proprietario

Art. 115 (L) - Certificato di agibilità

Art. 116 (L) - Ordinaria manutenzione degli impianti e cantieri

Art. 117 (R) - Deposito presso lo sportello unico della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo

Art. 118 (L) - Verifiche

Art. 119 (L) - Regolamento di attuazione

Art. 120 (L) - Sanzioni

Art. 121 (L) - Abrogazione e adeguamento dei regolamenti comunali e regionali

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

Art. 122 (L) - Ambito di applicazione

Art. 123 (L) - Progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e di impianti

Art. 124 (L) - Limiti ai consumi di energia

Art. 125 (L - R) - 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

Art. 126 (R) - Certificazione di impianti

Art. 127 (R) - Certificazione delle opere e collaudo

Art. 128 (L) - Certificazione energetica degli edifici
Art. 129 (L) - Esercizio e manutenzione degli impianti
Art. 130 (L) - Certificazioni e informazioni ai consumatori
Art. 131 (L) - Controlli e verifiche
Art. 132 (L) - Sanzioni
Art. 133 (L) - Provvedimenti di sospensione dei lavori
Art. 134 (L) - Irregolarità rilevate dall'acquirente o dal conduttore
Art. 135 (L) - Applicazione

PARTE III - Disposizioni finali

Capo I - Disposizioni finali

Art. 136 (L-R) - Abrogazioni

Art. 137 (L) - Norme che rimangono in vigore

Art. 138 (L) - Entrata in vigore del testo unico

Schema di decreto del Presidente della Repubblica recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

VISTI gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

VISTI gli articoli 16 e 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

VISTO l'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, come modificato dall'articolo 1, comma 6, lettere d) ed e), della legge 24 novembre 2000, n. 340;

VISTO il punto 2 dell'allegato n. 3 della legge 8 marzo 1999, n. 50;

VISTO l'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, allegato 1, n. 105 e n. 112 quinquies;

VISTO l'articolo 1 della legge 16 giugno 1998, n. 191;

VISTA la legge 24 novembre 2000, n. 340, allegato A, nn. 12, 14, 46, 47, 48, 51 e 52;

VISTI gli articoli 14, 16, 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni;

VISTO il decreto legislativo recante testo unico delle disposizioni legislative in materia di edilizia;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica recante testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di edilizia;

VISTA la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni;

VISTA la legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni;

VISTA la legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;

VISTO il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito con modificazioni dalla legge 25 marzo 1982, n. 94;

VISTO l'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modificazioni;

VISTO il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

VISTO il regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni;

VISTA la legge 5 novembre 1971, n. 1086, e successive modificazioni;

VISTA la legge 2 febbraio 1974, n. 64, e successive modificazioni;

VISTA la legge 9 gennaio 1989, n. 13, e successive modificazioni;

VISTO l'articolo 24 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e successive modificazioni;

VISTA la legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni;

VISTA la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri adottata nella riunione del 16 febbraio 2001;

SENTITA la Conferenza Unificata ai sensi dell'art. 9, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

UDITO il parere del Consiglio di Stato espresso nella Sezione consultiva per gli atti normativi nell'adunanza generale del 29 marzo 2001;

ACQUISITO il parere delle competenti Commissioni della Camera dei Deputati e del Senato della Repubblica;

VISTA la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del

SU PROPOSTA del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro per la funzione pubblica, di concerto con i Ministri per gli affari regionali, per i lavori pubblici e per i beni e le attività culturali;

E M A N A

il seguente decreto:

TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA.

PARTE I - Attività edilizia

TITOLO I

Disposizioni generali

Capo I

Attività edilizia

Articolo 1 (L)

Ambito di applicazione

1. Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e detta disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.

[. . .]

2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

3. 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.

Articolo 2 (L)

Competenze delle regioni e degli enti locali

1. Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico.

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, attuative dei principi introdotti dal testo unico 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'art. 3 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia.

5. In nessun caso le norme del presente testo unico 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.

Articolo 3 (L)

Definizioni degli interventi edilizi

(Legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

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

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

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

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

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

e.1) la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

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

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

e.4) l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.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;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", [...]quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Articolo 4 (L)

Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 33)

1. Il regolamento che i Comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
2. Nel caso in cui il Comune intenda istituire la Commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.

Articolo 5 (R)

Sportello unico per l'edilizia

(decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; art. 220, R. D. 27 luglio 1934, n. 1265)

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del Capo V del d.lgs. 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 denuncia di inizio attività.
2. Tale ufficio provvede in particolare:
 - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
 - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), 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 dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;
 - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;
 - d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del testo unico.
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:
 - a) il parere dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;
 - b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
4. L'ufficio cura altresì [...], gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di

assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

- a) le autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 94 e 62;
- 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 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;
- c) 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;
- d) 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;
- e) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi degli articoli 21, 23, 24, e 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, fermo restando che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo n. 29 ottobre 1999, n. 490;
- f) 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 l'attività edilizia nella laguna veneta, nonché nel territorio dei centri storici di Chioggia e di Sottomarina e nelle isole di Pellestrina, Lido e Sant'Erasmo;
- g) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- h) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- i) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

TITOLO II

Titoli abilitativi

Capo I

Disposizioni generali

[...]

Articolo 6 (L)

Attività edilizia libera

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 9, lett. c) ; legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 7, commi 1 e 2 ; decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, art. 7, comma 4, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94)

1. Salvo diverse disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) 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) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Articolo 7 (L)

Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, comma 3; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, art. 34; D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, art. 81; D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383; decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 16, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493)

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554. [...]

Articolo 8 (L)

Attività edilizia dei privati su aree demaniali

(legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, comma 3)

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del presente testo unico.

Articolo 9 (L)

Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

(legge n. 10 del 1977, art. 4, u.c.; legge n. 457 del 1978, art. 27, ultimo comma)

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) [...] del primo comma dell'articolo 2 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 2 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 alla sezione II del capo II del presente titolo.

Capo II

Permesso di costruire

Sezione I

Nozione e caratteristiche

Articolo 10 (L)

Interventi subordinati a permesso di costruire

(Legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione;

- [...]

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di nuova attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione di queste norme regionali non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

- [...]

Articolo 11 (L)

Caratteristiche del permesso di costruire

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, commi 1, 2 e 6;

legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39, comma 2, come sostituito dall'art. 2, comma 37, della legge 23 dicembre 1996, n. 662)

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 16.

3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Articolo 12 (L)

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

(Legge 3 novembre 1952, n. 1902)

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. 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.

3. 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.

Articolo 13 (L)

Competenza al rilascio del permesso di costruire

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, comma 1; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109; legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41 -quater)

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.

2. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 20, comma 10, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Articolo 14 (L)

Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quater, introdotto dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765; decreto legislativo n. 267 del 2000, art. 42, comma 2, lett. b); legge 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3)

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 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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, 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.

Articolo 15 (R)

Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, commi 3, 4 e 5; legge 17 agosto 1942 n. 1150, art. 31, comma 11)

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. 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, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3. I lavori non ultimati nel termine stabilito, sono realizzati previo rilascio di nuovo permesso per la parte non ultimata, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo degli oneri del permesso.

4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Sezione II

Contributo di costruzione

Articolo 16 (L)

Contributo per il rilascio del permesso di costruire

(Legge 28 gennaio 1977 n. 10, artt. 3; 5, comma 1; 6, commi 1, 4 e 5; 11; legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 47; legge 24 dicembre 1993, n. 537, art. 7; legge 29 settembre 1964, n. 847, art. 1, comma 1, lettere b) e c), e 4; legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 44; legge 11 marzo 1988, n. 67, art. 17; decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, art. 58, comma 1; legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 61, comma 2)

1. Salvo i casi di gratuità previsti all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire avviene previa corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

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 con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

3. 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 ultimazione della costruzione

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

a) all'ampiezza 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.

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

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

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria [...] sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

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

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della L. 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.

10. 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 non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.

Articolo 17 (L)

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

(Legge 28 gennaio 1977 n. 10, artt. 7, comma 1; 9; decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, artt. 7 e 9, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94; legge 24 marzo 1989, n. 122, art. 11; legge 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 1; legge 662 del 1996, art. 2, comma 60)

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire 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 18.

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;

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;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzarsi su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Articolo 18 (L)

Convenzione-tipo

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 8; legge 17 febbraio 1992, n. 179, art. 23, comma 6)

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, 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.

Articolo 19 (L)

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 10)

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 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, 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.

Sezione III

Procedimento

Articolo 20 (R)

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

(decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 1, 2, 3 e 4, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di

legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

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, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3, e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

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 quindici 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. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 4, comma 3, 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, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i comuni con più di 100.000 abitanti, nonché per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo la domanda di permesso di costruire si intende rifiutata.

10. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14.

Articolo 21 (R)

Intervento sostitutivo regionale

(decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 5 e 6, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493)

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo 20, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio di cui all'articolo 13, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che [...] provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, la domanda di intervento sostitutivo si intende rifiutata.

Capo III

Denuncia di inizio attività

Articolo 22 (L)

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

(decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 7, 8, convertito con modificazioni dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come modificato dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, nel testo risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10 del decreto legge 31 dicembre 1996, n. 669; decreto

legge 25 marzo 1997, n. 67, art. 11, convertito con modifiche dalla legge 23 maggio 1997, n. 135; decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, in part. artt. 34 ss, e 149)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10.

2. Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

3. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, 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[...].

4. Le regioni individuano con legge le tipologie di intervento assoggettate ad oneri, definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

5. E' 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 44.