

**Edizione luglio 2010**

**PARTE PRIMA : NORMATIVA REGIONALE SULL' ATTIVITA' URBANISTICO – EDILIZIA IN SICILIA**

**PARTE SECONDA: NORME PER IL SOSTEGNO DELL' ATTIVITA' EDILIZIA E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO (Legge regionale n. 6 del 23 marzo 2010)**

**PARTE TERZA: NORMATIVA REGIONALE SULLE PROCEDURE PER LE ESPROPRIAZIONI E LE OCCUPAZIONI**

### **AVVERTENZA**

L' autore sarà grato a quanti vorranno segnalare correzioni, modifiche ed aggiornamenti al testo pubblicato nel presente sito, che ha la sola pretesa di orientare il lettore nella disarticolata legislazione della Regione Siciliana. Grazie.

### **NORMATIVA REGIONALE**

#### **SULL' ATTIVITA' URBANISTICO – EDILIZIA IN SICILIA**

##### ***Testo coordinato***

*delle norme contenute nelle seguenti leggi regionali:*

- Legge 12 giugno 1976 n. 78 "*Provvedimenti per lo sviluppo del turismo in Sicilia*";
- Legge 27 dicembre 1978 n. 71 "*Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione Siciliana in materia urbanistica*";
- Legge 30 dicembre 1980 n. 159 "*Rideterminazione dei termini indicati negli articoli 28 e 23 e interpretazione autentica dell'art. 19, primo comma, della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71....*";
- Legge 11 aprile 1981 n. 65 "*Norme integrative e modificative della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71 ...*";
- Legge 21 agosto 1984 n. 66 "*Norme modificative della l.r. 27 dicembre 1978 n. 71 e cessazione dei consorzi dei comprensori urbanistici di cui alla legge regionale 3 febbraio 1968 n. 1 e successive modifiche....*";
- Legge 3 gennaio 1985 n. 14 "*.....Integrazione della legge regionale 21 agosto 1984 n. 66*";
- Legge 10 agosto 1985 n. 37 "*Nuove norme in materia di controllo dell' attività urbanistico-edilizia, riordino urbanistico e sanatoria delle opere abusive*";
- Legge 15 maggio 1986 n. 26 "*Norme integrative della legge regionale 10 agosto 1985 n. 37*";
- Legge 6 luglio 1990 n. 11 "*....norma riguardante l' autorizzazione per l' inizio dei lavori in zone sismiche.....e proroga..*
- Legge 30 aprile 1991 n. 15 "*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71 in materia urbanistica e proroga di vincoli in materia di parchi e riserve naturali*";

- Legge 15 maggio 1991 n. 28 *"Disciplina dell'annullamento d'ufficio degli strumenti urbanistici generali ed attuativi illegittimi;*
- Legge 12 gennaio 1993 n. 9 *"Modifica e proroga dei vincoli urbanistici;*
- Legge 15 marzo 1994 n. 4 *"... Proroga termini in materia urbanistica ...";*
- Legge 31 maggio 1994 n. 17 *"Provvedimenti per la prevenzione dell'abusivismo edilizio e per la destinazione delle costruzioni abusive esistenti";*
- Legge 29 settembre 1994 n. 34 *"Provvidenze a favore di proprietari di immobili danneggiati da eventi franosi...modifiche ed integrazioni..."*
- Legge 21 aprile 1995 n. 40 *"Provvedimenti per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali inerti. Disposizioni varie in materia urbanistica;*
- Legge 10 agosto 1995 n. 57 *"Modifica dell'art. 176 dell'ordinamento amministrativo degli Enti locali della Regione ....";*
- Legge 8 gennaio 1996 n. 4 *"Norme transitorie per l'accelerazione delle procedure nel settore dei lavori pubblici.... Disposizioni varie ....";*
- Legge 18 maggio 1996 n. 34 *"Disposizioni integrative in materia di urbanistica e di territorio e ambiente....".*
- Legge 15 maggio 1996 n. 16 *" Riordino legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione..."*
- Legge 24 luglio 1997 n. 25 *"Nuove norme...Disposizioni in materia di edilizia economica e popolare"*
- Legge 7 agosto 1997 n. 30 *"Misure di politiche attive del lavoro in Sicilia.....Norme in materia di attività produttive e di sanità.....".*
- Legge 19 agosto 1999 n. 13 *"Modifiche alla legge regionale 6 aprile 1996 n. 16 concernente riordino della legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione";*
- Legge 15 maggio 2000 n. 10 *"Norme sulla dirigenza e sui rapporti di impiego e di lavoro alle dipendenze della Regione Sicilia....Istituzione dello sportello unico per le attività produttive...."*
- Legge 3 maggio 2001 n. 6 *"Disposizioni programmatiche e finanziarie per l' anno 2001"*
- Legge 26 marzo 2002 n. 2 *"Disposizioni programmatiche e finanziarie per l' anno 2002.".*
- Legge 9 agosto 2002 n. 9 *"Norme in materia di lavoro, cultura ed istruzione. Disposizioni varie"*
- Legge 16 aprile 2003 n. 4 *"Disposizioni programmatiche e finanziarie per l' anno 2003".*

- Legge 16 aprile 2003 n. 7 “ *Modifiche ed integrazioni della legge regionale 2 agosto 2002 n. 7. Disposizioni in materia di acque sotterranee ed in materia urbanistica*”
- Legge 28 dicembre 2004 n. 17 “*Disposizioni programmatiche e finanziarie per l’ anno 2005*”.
- Legge 22 dicembre 2005 n. 19 “ *Misure finanziarie urgenti ...Disposizioni varie*”
- Legge 14 aprile 2006 n. 14 “ *Modifiche ed integrazioni legge n. 16 del 1996...*”
- Legge 14 agosto 2008 n. 5 “ *Interventi a favore della sicurezza dei voli negli aeroporti*”

**Nota bene:** nella parte seconda è riportata la legge regionale n. 6 del 23 marzo 2010 portante “**NORME PER IL SOSTEGNO DELL’ ATTIVITA’ EDILIZIA E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO**” (nдр: esistente alla data del 31 dicembre 2009).

## **INDICE**

**(i numeri indicano i paragrafi)**

### **Abusivismo**

accertamento conformità, 48, 51  
 acquisizione, 45  
 annullamento concessione, 50  
 apposizione sigilli, 43  
 autorizzazione in sanatoria, 48, 51  
 aree e immobili vincolati, 45, 46, 47 e 48  
 competenza, 45  
 comunicazioni, 43  
 controlli ispettivi, 43, 45  
 esecuzione demolizione, 55  
 ingiunzione demolizione, 45  
 inottemperanza (verbale), 45  
 interventi sostitutivi, 43, 45  
 oblazione, 51  
 opere in assenza concessione, 45  
 opere in assenza autorizzazione, 48  
 opere in difformità parziale, 49  
 opere su aree pubbliche, 52  
 ordine sospensione, 43, 44  
 responsabile procedimenti, 42  
 rimozione sindaco, 43  
 ristrutturazione edilizia, 47  
 sanzioni disciplinari, 43  
 sentenza penale (demolizione), 45  
 variazioni essenziali, 46  
 vigilanza, 43

### **Accessi al mare, 4**

### **Agriturismo, 26**

### **Annullamento regionale, 21, 56**

**Attività economiche**

ampliamenti immobili aziendali, 35  
insediamenti produttivi in verde agricolo, 24, 35  
- procedimento amministrativo, 35  
- semplificazione procedure, 35  
sportello unico, 35  
urbanizzazione aree artigianali, 35

**Autorizzazione edilizia**

accertamento conformità, 48, 51  
interventi, 34  
opere in assenza, 48, 51  
opere interne, 37  
opere non soggette, 36  
pareri, 34  
semplificazione procedure per le attività economiche, 35  
silenzio-assenso, 34  
variazione destinazione d'uso, 38

**Boschi e fasce forestali**

- definizione di bosco, 62  
- attività edilizia, 62

**Case unifamiliari (riserve), 40**

**Centri storici, 57**

- pubblica utilità, 57

**Certificato abitabilità, 33**

**Certificato agibilità, 33**

**Certificato conformità, 33**

**Certificato destinazione urbanistica**

dichiarazione sostitutiva, 13  
rilascio, 13, 32  
termini, 13, 32

**Comparti**

assegnazione, 15  
formazione, 15

**Comunicazione o denuncia inizio attività, 35**

**Concessione edilizia**

annullamento, 50, 56  
assenza (nullità), 54  
attuazione zona B, 23  
aventi titolo, 32  
contributo, 3, 32  
inizio lavori, 32  
limiti di densità zone A e B, 23  
nulla osta soprintendenza, 57  
oneri costruzione e urbanizzazione, 42

proroga, 32  
programmi pluriennali, 29  
procedimento, 32  
pubblicazione, 32  
scomputo oneri, 3  
semplificazione procedure per le attività economiche, 35  
silenzio-assenso, 32  
validità, 32  
varianti in corso d'opera, 53  
verde agricolo, 24  
visione e copie, 32  
trascrizione, 32

**Contenimento del consumo di nuovo territorio, 63**

**Convenzione o atto d'obbligo, 41**

**Fabbricati rurali, 25,27**

**Interventi produttivi, 24**

**Interventi sostitutivi, 28, 43**

**Isolato**

definizione, 14

**Limiti di densità edilizia per le concessioni edilizie, 23**

**Lottizzazione abusiva**

atti trasferimento, 13

confisca, 13

definizione, 13

frazionamenti, 13

sanzioni, 13

**Misure salvaguardia, 20**

**Mutamento destinazione d'uso, 25,27,38**

**Nullità atti giuridici, 54**

**Oneri urbanizzazione**

adeguamento, 42

decorrenza, 42

esenzioni, 42

incidenza, 42

riduzioni, 42

scomputo,3

**Opere interne, 36**

in deroga,37

**Opere di sostegno zone vincolate**

modalità esecutive, 40

**Opere pubbliche**

deroghe, 58

**Piani comprensoriali**

competenze tecniche, 11  
efficacia, 11  
scioglimento consorzi, 11  
varianti, 11

**Piani insediamenti produttivi**

approvazione, 19  
fabbisogni, 19  
individuazione aree, 19  
lottizzazione convenzionata, 19

**Piani lottizzazione convenzionata**

adeguamento sopravvenute disposizioni, 18  
approvazione, 18  
contenuto, 12  
complessi autonomi, 18  
convenzione, 18  
insediamenti produttivi, 19  
lottizzazione abusiva, 13  
piani pluriennali, 29  
rilascio concessioni, 18

**Piano particolareggiato**

annullamento, 21  
approvazione, 16, 20  
contenuto, 9  
di risanamento, 17  
efficacia, 20  
piani pluriennali, 29  
pubblicazione, 6  
rielaborazione totale, 16  
rielaborazione parziale, 16  
salvaguardia, 20  
sospensione, 21  
termini, 20  
varianti al p.r.g., 16

**Piano di recupero, 57****Piano regolatore generale**

accessi al mare, 4  
annullamento, 21  
approvazione, 7, 8, 20  
criteri di formazione, 1,2,5  
deroghe, 5  
direttive generali, 2  
efficacia, 20  
incarico, 9  
indici, 1,5  
misure di salvaguardia, 20  
osservazioni, 6  
prescrizioni per la formazione del prg, 5  
prescrizioni esecutive, 1, 3, 6, 9  
pubblicazione, 6

redazione, 2  
revisione, 2  
rielaborazione parziale, 7  
rielaborazione totale, 7  
salvaguardia, 20  
sospensione, 21  
studio agricolo-forestale, 2  
termini, 9, 20  
usi extra agricoli, 1  
varianti, 2, 10  
verde agricolo, 1

#### **Prescrizioni esecutive**

contributo, 3  
dimensionamento, 1,2, 9  
opposizioni, 6  
pubblicazione, 6  
vincoli aree, 6

#### **Programma pluriennale**

aree esterne, 30  
attuazione, 30  
comuni obbligati, 29  
contenuto, 29  
durata, 29  
estensione, 29  
revisione, 29  
scelta aree, 29

#### **Recupero abitativo**

- locali accessori, 63
- pertinenze, 63
- seminterrati, 63

- sottotetti, 63

-

#### **Recupero edilizio**

definizione interventi, 22  
manutenzione ordinaria, 22  
manutenzione straordinaria, 22  
restauro, 22  
risanamento, 22  
ristrutturazione edilizia, 22  
ristrutturazione urbanistica, 22

#### **Riserva di aree, 39**

#### **Segretario Comunale**

competenze, 45

#### **Soprintendenza, 57**

#### **Strade**

vicinali, 4  
comunali, 4

#### **Varianti in corso d' opera, 53**

**Variazioni destinazione d' uso, 25,27,38**

**Variazioni essenziali**

- criteri, 46

**Verande e balconi**

chiusura, 37

**Verde agricolo**

interventi, 24

variazioni destinazione d'uso, 25

fabbricati rurali 27

**Zone sismiche**

prevenzione rischio sismico, 61

autorizzazione inizio lavori,61

**1. Criteri di formazione dei piani regolatori generali. Prescrizioni esecutive. Regolamento edilizio. Usi extra agricoli.**

*Art. 2 legge n. 71 del 1978.*

Dopo l'entrata in vigore della presente legge nella formazione di nuovi piani regolatori generali e nella revisione di quelli esistenti dovranno essere dettate prescrizioni esecutive concernenti i fabbisogni residenziali pubblici, privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi, rapportati ad un periodo di cinque anni. (1)

Le prescrizioni esecutive di cui al comma precedente che costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione, devono uniformarsi alle indicazioni dell'art. 9 della presente legge.

I Comuni obbligati alla formazione dei programmi pluriennali procedono alla delimitazione delle aree d'intervento preferibilmente in armonia con le prescrizioni esecutive del piano regolatore generale.

Contestualmente alla adozione del piano regolatore generale i Comuni sono tenuti a deliberare il regolamento edilizio di cui all'art. 33 della legge 17 agosto 1942 n. 1150.

Nella formazione degli strumenti urbanistici generali non possono essere destinati ad usi extra agricoli i suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto della attività agricola, se non in via eccezionale, quando manchino ragionevoli possibilità di localizzazioni alternative. Le eventuali eccezioni devono essere congruamente motivate.

Nei Comuni dotati di piano regolatore generale, non ancora reso conforme alle prescrizioni della legge 6-8-1967, n. 765, l'edificazione nelle zone residenziali non può avvenire con indice di densità fondiaria superiore a 7 mc/mq., ove il piano non preveda prescrizioni più limitative. Nel verde agricolo, per le abitazioni, l'indice di densità fondiaria non può superare 0,03 mc/mq. Sono fatte salve le lottizzazioni già approvate e le concessioni già rilasciate.

Nei nuovi strumenti urbanistici dei Comuni di cui al comma precedente le zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti a verde agricolo possono essere destinate, per non più del 40%, ad insediamenti di edilizia economica e popolare secondo le disposizioni vigenti, e per la parte rimanente, ad edificazione per edilizia residenziale, con indici di densità fondiaria comunque non superiori a quelli previsti per il verde agricolo nelle destinazioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

\*\*\* (1) ai sensi dell'ottavo comma dell'art. 3 della legge n. 15 del 1991 "Le prescrizioni esecutive indicate al primo comma dell'art. 2 della legge regionale n. 71 del 1978, devono esser rapportate "ai fabbisogni di un decennio".

**Interpretazione autentica:**

(art. 102 della legge regionale n. 4 del 2003)

1. L' art. 2, comma 1, della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71 è da interpretarsi nel senso che non è obbligatoria la contestuale adozione del piano regolatore generale e delle relative prescrizioni esecutive.
2. Dalla data di entrata in vigore della presente legge le prescrizioni esecutive possono essere adottate anche dopo l' approvazione del piano regolatore generale e comunque entro il termine di centottanta giorni dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del decreto di approvazione dello strumento urbanistico generale.

## **2. Redazione e revisione degli strumenti urbanistici.**

### **Varianti. Direttive generali e schema di massima.**

#### **Studi agricoli forestali.**

*Art. 3 legge n. 15 del 1991 commi 4, 6, 7, 11.*

I Comuni provvedono alla redazione o revisione degli strumenti urbanistici a mezzo dei propri uffici tecnici; per comprovata inadeguatezza degli stessi uffici possono conferire incarichi a liberi professionisti.

Le varianti agli strumenti urbanistici introdotte in attuazione di disposizioni legislative per l'esecuzione di opere pubbliche diventano efficaci dopo l'approvazione da parte dell'Assessore regionale per il territorio e lo ambiente. Detta approvazione deve avvenire nel termine di novanta giorni, trascorsi i quali le varianti si intendono approvate.

Ai fini della formazione dei piani regolatori generali i comuni sono tenuti ad adottare le direttive generali da osservarsi nella stesura del piano. Gli estensori del piano regolatore generale devono presentare al comune uno schema di massima, redatto sulla base delle direttive medesime, entro sessanta giorni dalla data dell'incarico.

Sullo schema di massima il consiglio comunale adotta le proprie determinazioni entro il termine di trenta giorni.

Le previsioni dei piani regolatori generali comunali devono essere compatibili con gli studi agricolo-forestali da effettuare, da parte di laureati in scienze agrarie e forestali, ai sensi del quinto comma dell'articolo 2 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 e con le prescrizioni dell'articolo 15, lettera e, della legge regionale 16 giugno 1976, n. 78, che i comuni sono tenuti ad eseguire nell'ambito del proprio territorio.

## **3. Prescrizioni esecutive. Opere di urbanizzazione.**

### **Concessioni edilizie.**

*Art. 4 legge n. 15 del 1991.*

Con le prescrizioni esecutive di cui al comma 8 dell'articolo 3 deve essere indicato il costo delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree da espropriare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La concessione edilizia per costruzioni da realizzare nell'ambito delle aree oggetto delle prescrizioni esecutive comporta la corresponsione di un contributo pari al costo indicato con le predette prescrizioni in proporzione al lotto interessato, aumentato della quota di contributo di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n.10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977.

A scomputo totale o parziale di quanto dovuto, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e a cedere le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprese nelle zone disciplinate dalle prescrizioni esecutive vanno soggette per il periodo di efficacia dei vincoli urbanistici ed espropriazione e vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune. Alla loro acquisizione sono destinate le somme a tal fine corrisposte all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Sono fatti salvi i casi previsti dall'articolo 42, terzo comma, della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, e successive integrazioni e modificazioni. In tali ipotesi viene assunto a base del calcolo il contributo di cui al comma 2.

Il costo di cui al comma 1 deve essere adeguato entro il 31 dicembre di ogni anno ai prezzi correnti con deliberazione del consiglio comunale.

## **4. Accessi al mare.**

*Art. 12 legge n. 37 del 1985.*

I Comuni costieri sono obbligati, in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali, a prevedere i necessari accessi al mare con eventuali aree di parcheggio pubblico.

Le antiche strade vicinali e comunali di accesso alle spiagge abusivamente chiuse da privati devono essere riaperte al transito pubblico entro 180 giorni dalla pubblicazione della presente legge. I comuni provvedono agli adempimenti necessari per il ripristino della percorribilità e per i lavori eventualmente occorrenti.

Per l'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma precedente i comuni provvedono con i fondi della legge regionale 2 gennaio 1979, n. 1.

## **5. Prescrizioni per la formazione degli strumenti urbanistici regionali**

art. 15 della legge n. 78

Ai fini della formazione degli strumenti urbanistici generali comunali debbono osservarsi, in tutte le zone omogenee ad eccezione delle zone A e B, in aggiunta alle disposizioni vigenti, le seguenti prescrizioni:

- a) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battigia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonchè la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati;
- b) entro la profondità di metri 500 a partire dalla battigia l'indice di densità edilizia territoriale massima è determinato in 0,75 mcmq;
- c) nella fascia compresa fra i 500 ed i 1.000 metri dalla battigia l'indice di densità edilizia territoriale massima è determinato in 1,50 mcmq;
- d) le costruzioni, tranne quelle direttamente destinate alla regolazione del flusso delle acque, debbono arretrarsi di metri 100 dalla battigia dei laghi misurata nella configurazione di massimo invaso;
- e) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 200 dal limite dei boschi, delle fasce forestali e dai confini dei parchi archeologici.

Nell'ambito del territorio della Regione non è applicabile la disposizione contenuta nel terzo comma dell' [art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765](#).

#### **- deroghe**

*Art. 16 legge n.78 con le aggiunte di cui all' art. 89 delle legge n. 6 del 2001*

Il consiglio comunale, con deliberazione adottata a maggioranza di due terzi dei componenti, può avanzare al Presidente della Regione motivata istanza di deroga relativamente agli indici di densità fissati dalle lettere b e c del precedente [art. 15](#).

Sull'istanza del consiglio comunale l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente provvede con proprio decreto, entro centoventi giorni dalla richiesta, previo parere favorevole del Consiglio regionale dell'urbanistica e previa acquisizione del concerto dell'Assessore regionale per i beni culturali ed ambientali e per la pubblica.

#### **6. Pubblicazione p.r.g. ed osservazioni. Pubblicazione piani particolareggiati e prescrizioni esecutive. Opposizioni.**

*Art. 3 legge n. 71 del 1978.*

Il progetto di piano regolatore generale e quello di piano particolareggiato devono essere depositati, non oltre il decimo giorno dalla data della deliberazione di adozione, presso la segreteria comunale, a libera visione del pubblico, per venti giorni consecutivi.

L'effettuato deposito è reso noto al pubblico, oltre che a mezzo di manifesti murali, mediante pubblicazione di apposito avviso nella Gazzetta Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a diffusione regionale.

Fino a dieci giorni dopo la scadenza del periodo di deposito chiunque può presentare osservazioni al progetto di piano regolatore generale.

In ordine ai piani particolareggiati e alle prescrizioni esecutive dei piani regolatori che costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati, possono essere presentate opposizioni dai proprietari di immobili compresi nei piani e osservazioni da parte di chiunque.

Sulle osservazioni ed opposizioni, che dovranno, ove necessario e possibile, essere visualizzate, a cura del Comune, in apposite planimetrie di piano, il Consiglio Comunale è tenuto a formulare le proprie deduzioni entro un mese dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni ed opposizioni medesime.

Entro dieci giorni dal termine stabilito nel comma precedente il Comune trasmette il piano regolatore e, nei casi previsti della presente legge, il piano particolareggiato unitamente agli atti deliberativi ed alle osservazioni ed opposizioni, comprese quelle che non sono state oggetto di deduzioni nei modi e nei termini previsti dal quinto comma del presente articolo, all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.

#### **7. Approvazione del p.r.g. -Rielaborazione parziale e rielaborazione totale: disciplina dell'edificazione. Intervento sostitutivo.**

*Art. 4 legge n. 71 del 1978.*

Il piano regolatore generale è approvato con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente.

L'Assessore adotta le proprie determinazioni entro centottanta giorni dalla presentazione del piano all'Assessorato.

Con il decreto di approvazione possono essere apportate al piano le modifiche di cui all'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765, quelle necessarie per assicurare l'osservanza delle vigenti disposizioni statali e regionali, ivi comprese quelle della presente legge.

Nel caso previsto dal quinto comma del precedente art. 3, sulle opposizioni e osservazioni l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente adotta proprie determinazioni.

A tal fine l'Assessore porta a conoscenza del Comune interessato le proprie determinazioni in ordine al piano, alle osservazioni ed opposizioni.

Il Comune è tenuto, entro il termine perentorio di trenta giorni della data di comunicazione di cui al presente comma, ad adottare le proprie controdeduzioni.

L'Assessore entro i successivi trenta giorni, emana il decreto di approvazione introducendo di ufficio le modifiche indicate nel presente articolo.

L'Assessore, in caso di inerzia del Comune, provvede alla emanazione del decreto di approvazione, intendendo accettate tutte le modifiche proposte.

Nel caso di restituzione del piano per la rielaborazione parziale, il Comune è tenuto ad effettuarla entro novanta giorni.

Entro i successivi novanta giorni l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente adotta le proprie determinazioni.

Nelle more della rielaborazione parziale, nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici l'edificazione è disciplinata dalla legge regionale 26 maggio 1973 n. 21 e dalla presente legge, con eccezione per le zone del territorio comunale soggette alla rielaborazione nelle quali nessuna concessione può essere rilasciata.

Il termine per la rielaborazione totale del piano regolatore generale è fissato in centottanta giorni dalla data di restituzione al Comune.

Nelle more della rielaborazione totale l'edificazione resta disciplinata dalla normativa preesistente.

Ove il Comune, tenuto alla rielaborazione totale del piano regolatore generale, risulti dotato della sola perimetrazione dell'abitato definita ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765, l'edificazione al di fuori del centro abitato si svolgerà nel rispetto dell'indice di densità edilizia fondiaria dello 0,03 mc./mq. (1)

\*\*\* (1) l'ultimo comma è stato abrogato con legge regionale n. 66 del 1984.

## **8. Prolungamento termini.**

*Art. 6 legge n. 9 del 1993, comma 1.*

I termini assegnati all'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente per adottare i provvedimenti di sua competenza in materia urbanistica, ivi compresi quelli relativi all'esame ed all'approvazione degli strumenti urbanistici generali e di attuazione alla autorizzazione d'opere da realizzare in difformità alle previsioni urbanistiche, sono prolungati di novanta giorni.

## **9. Termini per l'adozione o revisione dei piani regolatori generali.**

### **Prescrizioni esecutive.**

*Art. 3 legge n. 15 del 1991, commi 3, 5, 8, 9.*

I Comuni dotati di piano regolatore generale sono tenuti alla formazione di un nuovo piano o alla revisione di quello esistente diciotto mesi prima della decadenza dei termini di efficacia dei vincoli.

L'affidamento dell'incarico per la redazione del piano regolatore generale o per la revisione di quello esistente, da parte dei comuni, deve essere effettuato entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge ovvero diciotto mesi prima della decadenza dei termini di efficacia dei vincoli.

Le prescrizioni esecutive indicate al primo comma dell'articolo 2 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, devono essere rapportate ai fabbisogni di un decennio.

Le disposizioni di cui al comma 8 non si applicano ai piani regolatori adottati dai comuni alla data di entrata in vigore della presente legge.

## **10. Varianti agli strumenti urbanistici.**

*Art. 11 legge n. 37 del 1985.*

Le varianti agli strumenti urbanistici generali non sono soggette alla preventiva autorizzazione dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente.

## **11. Piano comprensoriale. Varianti. Scioglimento consorzi.**

*Art. 8 legge n. 71 del 1978 sostituito dall'art. 1 della legge n. 66 del 1984.*

I consorzi costituiti ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 3 febbraio 1968, n. 1 e successive modifiche, cessano di esistere.

Le assemblee consortili sono sciolte.

I comuni partecipanti ai consorzi dotati di piani urbanistici comprensoriali possono adottare strumenti urbanistici generali a termini della presente legge.

I piani comprensoriali già in vigore restano operanti per la parte riguardante il territorio di ciascuno dei comuni di cui al precedente comma fino all'eventuale adozione, da parte degli stessi, di strumenti urbanistici generali nei confronti dei quali i piani comprensoriali già in vigore assolvono alla funzione di orientamento specie ai fini delle infrastrutture consortili e dei servizi di interesse generale.

I comuni di cui al terzo comma possono adottare varianti ai piani urbanistici comprensoriali nel rispetto delle procedure previste dagli articoli 2 e 3.

Dette varianti sono approvate con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, previo parere del Consiglio regionale dell'urbanistica e nel rispetto delle norme di cui all'art. 4.

Le varianti ai piani urbanistici comprensoriali non approvate con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente non hanno più corso, tranne quelle di esclusivo interesse comunale.

Le competenze tecniche per la redazione delle varianti ai piani comprensoriali sono corrisposte ai professionisti incaricati nell'intero ammontare, salvo i casi di rielaborazione totale per le varianti richieste per le quali nessun ulteriore compenso, oltre a quello corrisposto, è dovuto.

Gli elaborati tecnici delle varianti ai piani comprensoriali redatti dai professionisti di cui al comma precedente sono acquisiti dai comuni interessati per una loro eventuale utilizzazione".

## **12. Contenuto dei piani particolareggiati e dei piani di lottizzazione.**

*Art. 9 legge n. 71 del 1978.*

I piani particolareggiati devono indicare:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) la progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
- e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o bonifica edilizia;
- f) la suddivisione delle aree in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti;
- g) gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- h) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- i) la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.

I piani di lottizzazione devono contenere, le indicazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), h), nonché l'indicazione relativa alla suddivisione delle aree in lotti e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti.

## **13. Lottizzazione abusiva. Sanzioni. Confisca.**

*Art. 18 legge statale n. 47 del 1985 (recepito da art. 1 l.r. n. 37/85).*

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o 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 in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

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 nè trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il 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, purchè la superficie complessiva della area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati. (1).

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal sindaco entro il termine perentorio di 30 giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

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 (2) attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio tecnico erariale se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune (3). I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a 10.000 mq. devono trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al sindaco del Comune ove è sito l'immobile.

Nel caso in cui il sindaco 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 primo comma dell'articolo 6, 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.

Trascorsi 90 giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune in cui il sindaco deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia del sindaco di applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 7.

Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal settimo comma, sono nulli e non possono essere stipulati, nè in forma pubblica nè in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del sindaco.

Il quarto comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, è abrogato.

Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti Uffici del catasto dopo l'entrata in vigore della presente legge, 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 (4).

\*\*\* (1) Comma sostituito dall'art. 7-bis, primo comma, del D.L. cit. Il testo originario era il seguente: "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 nè trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata".

\*\*\* (2) Parole inserite dall'art. 7-bis, secondo comma, del D.L. cit.

\*\*\* (3) Comma sostituito dall'art. 1 comma 3-bis del D.L. cit. Il testo originario era il seguente: "I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio tecnico erariale se non è allegata copia del tipo, notificata al sindaco del Comune ove è sito il terreno".

\*\*\* (4) Parole aggiunte dall'art. 7-bis, terzo comma, del D.L. cit..

*Art. 19 legge statale n. 47 del 1985 (recepito da art. 1 legge regionale n. 37/85).*

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 abusiva.

La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

#### **14. Definizione di isolato.**

*Art. 10 legge n. 71 del 1978.*

Si definisce isolato ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal piano particolareggiato o dagli strumenti urbanistici generali.

L'edificazione può avvenire secondo le prescrizioni del successivo art. 11.

## **15. Comparti. Loro formazione e assegnazione.**

*Art. 11 legge n. 71 del 1978.*

Nelle zone soggette ad interventi di conservazione, risanamento, ricostruzione o migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati, ovvero dei piani di recupero di cui al titolo IV della legge 5 agosto 1978, n. 457 al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, i Comuni, con delibera consiliare, possono disporre di ufficio o su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, ai sensi del comma successivo, la formazione di comparti che includano uno o più edifici e/o aree inedificate.

Formato il comparto, il sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare entro un termine fissato nell'atto di notifica, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto o riuniti in consorzio, alla attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

A costituire il consorzio basterà il consorzio dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica, il Comune procedere alla espropriazione del comparto a norma della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

La deliberazione consiliare con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità e urgenza.

Per l'assegnazione del comparto il Comune procederà a mezzo gara.

## **16. Approvazione piani particolareggiati. Competenza Assessorato del territorio e dell'ambiente. Termini.**

*Art. 12 legge n. 71 del 1978.*

Salvo quanto stabilito dai commi settimo e seguenti del presente articolo i piani particolareggiati di attuazione degli strumenti urbanistici generali sono approvati dai Comuni, con delibera consiliare (1).

Per l'adozione e la pubblicazione dei piani particolareggiati predetti, nonché per l'esame delle opposizioni e delle osservazioni, si osservano i termini fissati dal precedente art. 3.

I piani diventano esecutivi dopo il riscontro di legittimità dell'organo di controllo sulla deliberazione relativa alle decisioni sulle opposizioni e osservazioni.

Qualora i piani particolareggiati interessino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1947, è necessario ai fini dell'approvazione, il parere della competente Soprintendenza, che deve essere emesso entro due mesi dalla richiesta.

Trascorso infruttuosamente detto termine, il parere si intende espresso favorevolmente.

Copia dei piani, approvati dai Comuni, deve essere trasmessa all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, che può esercitare controlli, anche a campione, sui medesimi.

Qualora vengano riscontrate inosservanze alle disposizioni contenute nel presente articolo o violazioni di altre prescrizioni urbanistiche si applicano le norme di cui al successivo art. 53. Resta di competenza dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente l'approvazione dei piani particolareggiati i quali:

- a) interessino centri storici, artistici e di interesse ambientale;
- b) comportino varianti agli strumenti urbanistici generali ad eccezione di quelle discendenti dal rispetto delle disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) costituiscano attuazione di strumenti urbanistici generali adottati dai comuni ma non ancora approvati dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente;
- d) costituiscano attuazione di programmi di fabbricazione approvati dopo l'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 e non adeguati alla legge regionale 31 marzo 1972, n. 19.

I piani sono approvati con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente entro quattro mesi dalla loro presentazione. Con decreto di approvazione possono essere apportate al piano particolareggiato le modifiche di cui all'art. 16 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive integrazioni e quelle necessarie per assicurare l'osservanza delle vigenti disposizioni statali e regionali, ivi comprese quelle della presente legge.

Le proposte di modifica vengono portate a conoscenza del comune il quale entro il termine di trenta giorni successivi alla data di comunicazione, adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del consiglio comunale e le trasmette all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente entro dieci giorni.

Trascorsi infruttuosamente tali termini, l'Assessore provvede alla emanazione del decreto di approvazione, introducendo di ufficio le modifiche proposte.

In caso di restituzione per rielaborazione totale o parziale il comune è tenuto a provvedere nel termine, rispettivamente, di novanta e di sessanta giorni dalla data di restituzione.

In sede di formazione dei piani particolareggiati possono essere introdotte varianti allo strumento urbanistico generali, dirette ad adeguare il medesimo ai limiti e ai rapporti fissati dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

La disposizione di cui al precedente comma si applica anche ai comuni forniti di piani regolatori generali approvati anteriormente alla entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765.

\*\*\* (1) Vedi ora art. 32 legge n. 142 del 1990 recepito con l.r. 11 dicembre 1991 n. 48 come interpretato dalla l.r. 15 marzo 1994 n. 4, art. 2.

## **17. Piani particolareggiati di risanamento.**

### **Obblighi dei comuni.**

*Art. 13 legge n. 71 del 1978, modificato dall'art. 15 della legge regionale 6 maggio 1981 n. 86.*

I piani particolareggiati di risanamento degli abitati dei comuni dei quali sia stato disposto, con decreto del Presidente della Repubblica, il trasferimento parziale possono essere adottati in variante ai piani comprensoriali, purchè redatti in osservanza del decreto ministeriale 22 aprile 1968, n. 1444, e delle disposizioni regionali vigenti.

I piani di cui al comma precedente sono approvati con deliberazione del Consiglio Comunale e diventano esecutivi dopo il riscontro di legittimità dell'organo di controllo.

I contenuti dei piani particolareggiati redatti o in corso di redazione all'atto dell'entrata in vigore della presente legge, sono quelli indicati dall'art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonchè quelli stabiliti nei disciplinari di incarico stipulati tra l'Amministrazione regionale e i progettisti.

I comuni che hanno ottenuto contributo dalla Regione per la formazione dei piani particolareggiati sono tenuti ad adottarli entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge ovvero entro tre mesi dalla data di consegna da parte dei progettisti.

I termini di cui al comma precedente si applicano, altresì, per l'adozione, da parte dei comuni delle zone colpite dai terremoti, dei piani particolareggiati per cui sia intervenuta la Regione, ai sensi delle leggi regionali 18 luglio 1968, n. 20 e 30 luglio 1969, n. 28 (1).

I piani particolareggiati redatti in via sostitutiva dalla Regione, ai sensi della legge regionale 5 novembre 1973, n. 38, sono adottati dai comuni entro sessanta giorni dall'invio da parte dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente. (2)

\*\*\* (1) Il 6° comma è stato abrogato.

\*\*\* (2) L'8° comma è stato abrogato.

## **18. Piani di lottizzazione. Convenzione. Rilascio concessioni edilizie. Complessi insediativi chiusi ad uso collettivo.**

*Art. 14 legge n. 71 del 1978.*

I piani di lottizzazione sono approvati [*con delibera del Consiglio comunale*] (1), entro novanta giorni dalla loro presentazione.

Per i piani di lottizzazione che ricadono nei casi previsti dalle lettere a), c) e d) del precedente art. 12 è prescritto il nulla osta dell'Assessorato regionale e del territorio e dell'ambiente, il quale adotta le proprie determinazioni entro novanta giorni dalla richiesta.

In tutti i casi in cui i piani di lottizzazione interessino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, è necessario il parere della Soprintendenza, che deve essere reso nel termine di due mesi dalla richiesta.

Trascorso infruttuosamente detto termine il parere si intende espresso favorevolmente.

La convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della legge 17 agosto, n. 1150 dovrà prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al comune può essere monetizzata con i criteri visti dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al comune;
- c) la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dai comuni in base alle tabelle parametriche di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico 31 maggio 1977 all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;

- d) termini - non superiori a dieci anni per i comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali e non superiore al periodo di validità di questi programmi pluriennali e non superiore al periodo di validità di questi ultimi per i comuni obbligati - per la cessione delle aree e delle relative opere;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Per i piani di lottizzazione approvati prima dell'entrata in vigore della presente legge sono fatti salvi gli oneri di urbanizzazione convenzionata.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato soltanto al pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo la tabella di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico dell'11 novembre 1977.

\*\*\*<sup>(1)</sup> oggi :” dal dirigente generale o dal funzionario apicale”

*Art. 15 legge n. 71 del 1978.*

Per i piani di lottizzazione che riguardino complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, la convenzione di cui al precedente art. 14 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e nell'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ricadenti all'interno del complesso.

Rimane a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all'insediamento, nonchè il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1877, n. 10.

Restano salve le altre disposizioni contenute nel precedente art. 14.

#### **- adeguamento piani di lottizzazione**

*art. 26, comma terzo, legge 22 dicembre 2005 n.19*

3. In caso di approvazione di un nuovo piano regolatore generale, le lottizzazioni o le convenzioni in precedenza approvate, le cui opere di urbanizzazione non siano state avviate nei cinque anni successivi e comunque entro 120 giorni dalla data di pubblicazione della presente legge, sono adeguate ai nuovi parametri urbanistici, secondo gli indici delle aree destinate a zona di espansione (zona C) se più restrittivi.

#### **19. Piani per insediamenti produttivi**

*Art. 18 legge n. 71 del 1978.*

I Comuni sprovvisti di piani per insediamenti produttivi sono obbligati su richiesta degli operatori economici alla loro formazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, procedendo alla individuazione delle aree relative nell'ambito delle zone industriali o artigianali previste negli strumenti urbanistici.

In ogni caso l'estensione delle aree da includere nel piano non può essere inferiore a quella necessaria a soddisfare il fabbisogno relativo al triennio.

Per l'approvazione dei predetti piani si applicano le disposizioni contenute nel precedente art. 12.

*Art. 15 legge n. 34 del 1996.*

Nei Comuni, i cui strumenti urbanistici generali, approvati o adottati e trasmessi, prevedono zone per insediamenti produttivi, l'attività delle stesse può avvenire, indipendentemente dalle norme di attuazione, mediante piani di lottizzazione convenzionata, di iniziativa dei privati o di consorzi di imprese artigiane, che dimostrino di avere la disponibilità del 51 per cento delle aree interessate.

Nei piani di lottizzazione di cui al comma 1 vengono stabiliti, ove necessario, il rapporto di copertura, i distacchi dai confini e dalle strade di lottizzazione nel rispetto del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, anche in deroga allo

strumento urbanistico generale, senza che ciò comporti variante, purchè l'indice di fabbricabilità territoriale non superi i 2,5 mc./mq..

## **20. Efficacia degli strumenti urbanistici. Misure di salvaguardia.**

*Art. 19 legge n. 71 del 1978.*

Decorsi i termini per l'approvazione del piano regolatore generale, del regolamento edilizio, del programma di fabbricazione e dei piani particolareggiati senza che sia intervenuta alcuna determinazione di approvazione con modifiche di ufficio, di rielaborazione totale o parziale degli stessi, da parte dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, i predetti strumenti urbanistici diventano efficaci a tutti gli effetti.

La susseguente determinazione dell'Assessorato, da effettuarsi nel termine perentorio dei centottanta (1) deve fare salvi tutti i provvedimenti emessi dal comune nelle more dell'intervento assessoriale.

In pendenza dell'approvazione degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902, e successive modifiche e alla legge regionale 5 agosto 1958, n. 22, è obbligatoria.

\*\*\* (1) Termine modificato dall'art. 33 della l. R. n. 37 del 1985.

*Art. 2 legge n. 159 del 1980 (interpretazione autentica).*

Tra le determinazioni assessoriali di cui al primo comma dell'art. 19 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71, s'intendono comprese anche le richieste di chiarimenti e di documenti integrativi.

## **21. Annullamento d'ufficio degli strumenti urbanistici generali ed attuativi illegittimi.**

*Art. 1 legge n. 28 del 1991.*

Entro cinque anni dalla loro adozione gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, divenuti efficaci ai sensi dell'articolo 19, comma primo, della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, se illegittimi, possono essere annullati dall'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, sentito il parere del Consiglio regionale dell'urbanistica.

Il provvedimento di annullamento è preceduto dalla comunicazione del rilievo sui vizi di legittimità al comune con l'invito a presentare deduzioni con deliberazione consiliare nel termine non prorogabile di trenta giorni.

Il provvedimento di annullamento è emesso entro otto mesi dalla data della contestazione ed è subordinato soltanto all'accertamento dei vizi di legittimità.

Per gli strumenti urbanistici anteriori alla data di entrata in vigore della presente legge, il termine di cinque anni decorre da tale data.

In pendenza della procedura di annullamento, l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente può ordinare la sospensione dell'efficacia dello strumento urbanistico con provvedimento da comunicare all'amministrazione comunale.

L'ordine di sospensione cessa di essere efficace se il decreto di annullamento non viene emesso entro il termine di cui al comma 3.

## **22. Interventi di recupero del patrimonio edilizio – Definizione.**

*Art. 20 legge n. 71 del 1978.*

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli 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 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: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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: quelli rivolti a trasformare gli organismi 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) 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, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

### **23. Attuazione degli strumenti urbanistici nelle zone "A" e "B"**

*Art. 21, 3°, e 5° comma legge n. 71 del 1978.*

A modifica di quanto prescritto nel punto 2) nell'art. 28 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, ferme restando le altre disposizioni agevolative contenute nella predetta norma, l'attuazione degli strumenti urbanistici generali relativamente alle zone territoriali "B", può effettuarsi a mezzo di singole concessioni, quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria.(1)

Nelle rimanenti aree non urbanizzate delle zone territoriali omogenee "B" l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione.

\*\*\* (1) Il 4° comma è stato abrogato dall'art. 39 della l.r. n. 37 del 1985.

#### **- limiti di densità fondiaria per le concessioni edilizie**

*Articolo 36 della legge 19 maggio 2003 n. 7*

1. Nelle zone territoriali omogenee A e B, le concessioni edilizie di cui all'articolo 41 quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150, non possono superare i limiti di densità fondiaria fissati dall'[articolo 7 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#). Sono fatte salve le concessioni edilizie già rilasciate in conformità a detti limiti di densità edilizia fondiaria.

### **24. Interventi produttivi nel verde agricolo**

*Art. 22 legge n. 71 del 1978 sostituito dall'art. 6, comma 1, della legge n. 17 del 1994 con le aggiunte e modifiche di cui all' art. 6 della legge 29 settembre 1994 n. 34, all' art. 30 legge 26 marzo 2002 n. 2, all' art. 40 delle legge 9 agosto 2002 n. 9 ed all' art. 139 della legge 16 aprile 2003 n. 4.*

Nelle zone destinate a verde agricolo dai piani regolatori generali, sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali nelle zone tassativamente individuate nello strumento urbanistico.

Le concessioni edilizie rilasciate ai sensi del comma 1 devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra i fabbricati non inferiori a dieci metri;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un decimo dell'area interessata;
- e) rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della legge regionale 12 giugno 1976 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della legge regionale 30 aprile 1991 n. 15 (1)
- f) distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c).

Previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza. Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e

loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie. La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività

Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano nelle aree destinate a verde agricolo ricadenti in tutte le zonizzazioni dei parchi regionali e delle riserve naturali della Regione.

## **25. Autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso per gli immobili edificati nelle zone a verde agricolo.**

*Art. 6 della legge n. 17 del 1994, commi 2, 3, 4.*

Per gli immobili già ultimati alla data di entrata in vigore della presente legge, in base a regolare concessione edilizia rilasciata a norma del previgente testo dell'articolo 22 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, o comunque realizzati in zona agricola secondo le previsioni del piano regolatore generale e che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie, è facoltà dei comuni consentire il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancorché diversa da quella originaria, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. E' in ogni caso esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo, alberghiero o ricettivo in genere.

La variazione della destinazione d'uso, di cui al comma 2, può essere autorizzata solo se siano trascorsi almeno tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia.

L'autorizzazione di cui ai commi 2 e 3 è rilasciata nel rispetto delle procedure e dei criteri stabiliti dall'articolo 10 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, commi 3 e 4.

## **26. Agriturismo**

*Art. 23 legge n. 71 del 1978.*

Nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico-stagionale.

Sempre allo stesso fine i fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.

## **27 - Fabbricati rurali.**

*Art. 12 legge n. 40 del 1995*

Fermi restando i vincoli eventualmente apposti ai sensi delle legge 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497, nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici, è ammessa, nelle parti del territorio destinate ad usi agricoli la demolizione di fabbricati e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

## **28. Interventi sostitutivi.**

*Art. 27 legge n. 71 del 1978, sostituito dall'art. 2 della legge n. 66 del 1984.*

Quanto gli organi dell'amministrazione dei comuni omettano, sebbene previamente diffidati, o non siano in grado di compiere atti obbligatori in virtù della presente legge e di altre leggi attinenti alla materia urbanistica, vi provvede l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente a mezzo di un commissario ad acta la cui durata in carica non può eccedere il termine di tre mesi, salvo proroga fino a dodici mesi per giustificati motivi in rapporto alla complessità degli atti da compiere.

Non si fa luogo alla diffida di cui al primo comma qualora si tratti di scadenza di termini previsti espressamente dalla presente legge o da altre leggi attinenti alla materia urbanistica.

Alle spese per il commissario provvede il Comune per il quale è stato nominato, salvo rivalsa a carico degli amministratori eventualmente responsabili.

I commissari nominati ai sensi del primo comma decadono dall'incarico nel caso di rinnovazione del consiglio comunale e comunque possono essere sempre revocati, con provvedimenti motivati, dall'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente.

*Art. 4 legge n. 65 del 1981, come integrato dell'art. 4 della legge n. 16 del 1984.*

I commissari ad acta nominati in via sostitutiva dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente per l'adozione di piani regolatori generali e/o piani particolareggiati non formulano controdeduzioni sulle osservazioni ed opposizioni pervenute in seguito alla pubblicazione degli stessi.

Le osservazioni ed opposizioni sono trasmesse dai commissari ad acta al progettista del piano, il quale, entro i termini indicati dal quinto comma dell'art. 3 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, è tenuto a formulare le proprie deduzioni visualizzandole in apposite tavole del piano medesimo.

Le osservazioni e le opposizioni sono decise dall'Assessorato regionale e dell'ambiente.

Le deliberazioni assunte dai commissari ad acta in sostituzione dei consigli comunali, allorché debbono essere successivamente trasmesse all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente per i provvedimenti di competenza, non sono soggette al visto della commissione provinciale di controllo e non sono revocabili dai consigli comunali.

Le deliberazioni di cui al comma precedente sono assunte dai commissari, sentito il consiglio comunale convocato dallo stesso commissario ad acta.

### **29. Programmi pluriennali di attuazione Comuni obbligati. Durata, contenuto e dimensionamento. Elaborati del programma. Formazione ed approvazione. Attuazione.**

*Art. 28 legge n. 71 del 1978, modificato dall'art. 1 legge regionale n. 159 del 1980.*

Tutti i Comuni aventi popolazione superiore a 10.000 abitanti sono obbligati alla formazione dei programmi pluriennali di attuazione nel rispetto delle seguenti scadenze temporali;

- a) comuni con popolazione compresa tra i 10.000 e 15.000 abitanti: entro il 31 dicembre 1989;
- b) comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti e dotati di strumenti urbanistici generali approvati: entro il 31 dicembre 1989;
- c) comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti non ancora dotati di strumenti urbanistici generali: entro un anno dall'approvazione degli strumenti urbanistici medesimi.

Sono tenuti altresì a formare il programma pluriennale negli stessi termini di cui alle lettere b) e c) i Comuni che per le loro caratteristiche industriali e turistiche, a prescindere dalla loro popolazione, saranno inclusi in un apposito elenco che sarà approvato dall'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente entro il 31 dicembre 1980.

La durata dei programmi pluriennali, variabili da tre a cinque anni, è determinata dai Comuni.

*Art. 29 legge n. 71 del 1978.*

Il programma pluriennale di attuazione degli strumenti urbanistici generali approvati o adottati e trasmessi riguarda le parti del territorio comunale oggetto d'intervento pubblico e privato in un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Il programma pluriennale deve indicare:

- a) il perimetro dei suoli sui quali, nel rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico, si intende intervenire;
- b) il perimetro e la destinazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei vari insediamenti, nonché delle infrastrutture dei servizi di interesse comunale o intercomunale;
- c) il preventivo di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la espropriazione delle aree.

Gli interventi per l'edilizia residenziale devono avvenire nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Le aree da includere nel programma sono scelte avendo riguardo alla economicità ed alla funzionalità degli interventi. A tale fine sono scelte con priorità le aree già dotate di opere di urbanizzazione e comunque quelle nelle quali i costi di insediamento risultino più economici.

*Art. 30 legge n. 71 del 1978.*

L'estensione delle parti del territorio comunale da includere nel programma pluriennale è determinata in relazione ai fabbisogni strettamente necessari di edilizia residenziale, commerciale, per attività turistiche, direzionali, artigianali ed industriali, nonché dei relativi servizi, per l'arco temporale di validità del programma, tenendo conto delle concessioni già rilasciate e della situazione di fatto già esistente, nonché della concreta possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente. Non si applicano le disposizioni dell'art. 32 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Gli elaborati del programma sono costituiti da:

- a) relazione illustrativa dei criteri adottati in ordine al dimensionamento dalle scelte operate;
- b) delimitazione dei suoli costituenti il perimetro d'intervento effettuata su mappe catastale nelle quali dovranno essere indicate le previsioni degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati;
- c) relazione finanziaria riportante le previsioni di spesa occorrente per la acquisizione delle aree per la esecuzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi di interesse generale, nonché l'indicazione delle previsioni di entrata.

*Art. 31 legge n. 71 del 1978.*

Ai fini della formazione dei programmi pluriennali il Comune dovrà sentire le forze sociali, culturali, imprenditoriali, ed i consigli di quartiere ove esistono.

I programmi pluriennali, la cui spesa obbligatoria, sono adottati dal Consiglio comunale e pubblicati all'albo pretorio per un periodo di quindici giorni.

Chiunque può presentare osservazioni entro i quindici giorni successivi alla data di scadenza della pubblicazione.

Entro i successivi trenta giorni, il Consiglio comunale è tenuto ad adottare le proprie determinazioni in ordine alle osservazioni, presentare e procedere quindi all'approvazione definitiva del programma che diventa esecutivo dopo il riscontro della commissione provinciale di controllo.

E' fatto obbligo ai Comuni di trasmettere all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente i programmi deliberati.

Nella prima attuazione della presente legge si può tenere conto, ai fini della formazione dei programmi pluriennali, delle lottizzazioni convenzionate approvate alla data di entrata in vigore della presente legge.

E' consentita per una sola volta la revisione dei programmi pluriennali entro il primo biennio o triennio dalla loro approvazione ove, a seguito di verifiche effettuate, risultino necessarie modificazioni o nel caso di adeguamento degli strumenti urbanistici generali alle modifiche apportate dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente in sede di approvazione degli stessi.

*Art. 32 legge n. 71 del 1978.*

L'attività edilizia nelle aree incluse nei programmi pluriennali si svolgerà a mezzo di:

- a) concessione singola;
- b) piano di lottizzazione convenzionata;
- c) piano particolareggiato.

Le singole concessioni potranno essere rilasciate nelle zone territoriali omogenee "A" e "B" nei casi previsti dal precedente art. 21 nonché per gli isolati definiti dal precedente art. 10 o nei comparti definiti dall'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 11 della presente legge.

Qualora lo strumento urbanistico generale non contenga previsioni esecutive, il Comune è tenuto ad indicare i metodi d'intervento o procedendo in tutto o in parte alla redazione di piani particolareggiati o imponendo l'obbligo ai proprietari delle aree di presentare piani di lottizzazione.

Nel caso in cui entro il periodo di validità del programma gli aventi titolo non presentino singolarmente o riuniti in consorzio, istanza di concessione, il Comune procede alla espropriazione delle aree non utilizzate ai sensi dell'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Nella prima applicazione della presente legge è consentito concedere proroghe non superiori a due anni, purchè le aree non utilizzate ricadano nell'ambito del secondo programma pluriennale.

Il Comune utilizza le aree espropriate secondo quanto previsto dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni, nonché secondo le disposizioni contenute nell'art. 27 della medesima legge.

La disposizione di cui al precedente comma quarto non si applica ai beni immobili di proprietà dello Stato o della Regione.

### **30. Opere ammesse al di fuori del perimetro delle aree incluse nei programmi pluriennali.**

*Art. 33 legge n. 71 del 1978, modificato da art. 1 legge regionale n. 159 del 1980.*

Al di fuori del perimetro delle aree incluse nei programmi pluriennali sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, quelli consentiti dallo strumento urbanistico generale nelle zone territoriali omogenee "A" e "B", limitatamente all'edificato esistente, nonché quelli discendenti dall'attuazione dei piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457.

A decorrere dal 1º luglio 1981 e sino all'approvazione dei programmi pluriennali dei Comuni di cui alla lettera b) del precedente art. 28, la concessione è data soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione primaria o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle e semprechè risultino previste dallo strumento urbanistico le opere di urbanizzazione secondaria.

Per i Comuni di cui alla lettera c) del citato art. 28 le disposizioni indicate nel precedente comma si applicano a decorrere da un anno dalla data di approvazione degli strumenti urbanistici generali.

Per i Comuni di cui alla lettera a) del citato art. 28 le disposizioni previste dal secondo comma del presente articolo si applicano a decorrere dal 1º luglio 1982.

### **31. Attuazione dei programmi pluriennali: spese e procedure.**

*Art. 34 e 35 della legge n. 71 del 1978 - (rinvio).*

### **32. Concessione edilizia. Diritto a richiederla. Trascrizione. Trasferibilità. Termini. Pubblicità. Procedure di rilascio.**

*Art. 36 legge n. 71 del 1978.*

Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Sindaco la concessione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione degli immobili.

Possono richiedere la concessione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, debbono essere trascritti, a cura dell'Amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.(1)

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per la concessione gratuita, e quelli di cui all'art. 7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa.

Le concessioni relative ai singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento della concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

\*\*\* (1) Il 5° comma è stato abrogato dall'art. 39 della l.r. 37 del 1985.

*Art. 37 legge n. 71 del 1978.*

Chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle concessioni edilizie.

I Comuni sono tenuti, a richiesta, a fornire copia dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

L'estratto delle concessioni dovrà essere esposto per quindici giorni all'albo del Comune.

*Art. 2 della legge n. 17 del 1994*

I comuni sono tenuti a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'interessato.

L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al comma 5 decorre dalla data di integrazione dei documenti.

Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

Il sindaco adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al comma 3, il sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui al comma 2, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 5 può iniziare i lavori dandone comunicazione al sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma 7, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

Per quanto previsto al comma 5, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al sindaco una perizia che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il sindaco provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 5 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

Le autorizzazioni, pareri o nulla-osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della concessione edilizia.

E' abrogato l'articolo 38 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71.

### **33. Procedure**

*Art. 3 legge n. 17 del 1994.*

I certificati di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.

Alle richieste di cui al comma 1 deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.

Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso, i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 1, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

Qualora sia accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale.

*Art. 8 legge n. 17 del 1994.*

Per gli edifici di civile abitazione realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge può essere rilasciato certificato di abitabilità per i volumi tecnici ricadenti entro il perimetro della stessa abitazione anche in deroga ai requisiti fissati dalle norme regolamentari, ad eccezione di quelle in materia igienico-sanitaria, purchè nei limiti della cubatura esistente e con utilizzazione a servizio esclusivo delle abitazioni a cui afferiscono. (1)

\*\*\* (1) La disposizione è entrata in vigore l'8 giugno 1994

### **34. Opere da eseguire previa autorizzazione.**

*Art. 5 legge n. 37 del 1985 con le aggiunte di cui all'art. 5 legge n. 26 del 1985.*

L'autorizzazione del sindaco sostituisce la concessione per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo, così come definiti dall'art. 20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, per le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, per l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo, per le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, per le demolizioni, per l'escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connesse, per la costruzione di recinzioni, con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6, per la costruzione di strade interpoderali o vicinali, nonché per i rintirri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguire in edifici dai vincoli delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, sono rilasciate dal sindaco sentiti i pareri dell'ufficio tecnico comunale e dello ufficiale sanitario, fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

L'istanza per l'autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il sindaco non si pronuncerà nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa in tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

L'autorizzazione non comporta gli oneri previsti dall'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

### **35. Attività economiche.**

#### **- comunicazione inizio attività.**

*Art. 14 legge 26 marzo 2002 n. 2 con le aggiunte di cui all' art. 24 della legge n. 17 del 28 dicembre 2004*

Trova applicazione nel territorio della Regione siciliana l' articolo 1, commi 6, 7, 8, 9 e 10 della legge 21 dicembre 2001 n. 443.

*[6. In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni:*

*a) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398;*

*b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;*

*c) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione 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;*

*d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.*

*7. Nulla è innovato quanto all'obbligo di versare il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.*

*8. La realizzazione degli interventi di cui al comma 6 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti. Si applicano in particolare le disposizioni del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.*

*9. 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 venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività, di cui all'articolo 4, comma 11, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.*

*10. 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 denuncia, 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. Il termine di venti giorni per la presentazione della denuncia di inizio dell'attività decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti. ]*

#### **- attività economiche**

*Art. 14 legge 26 marzo 2002 n. 2 con le aggiunte di cui all' art. 24 della legge n. 17 del 28 dicembre 2004*

Le licenze, le concessioni, i nulla osta, i permessi, le autorizzazioni richiesti per l'esercizio di attività economiche nel territorio della Regione sono sostituiti da una comunicazione di inizio attività da parte del legale rappresentante dell'impresa richiedente, indirizzata all'amministrazione competente. La comunicazione è resa nei modi e nelle forme regolamentati ai sensi dell'[articolo 22 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10](#). Restano validi ed esecutivi le norme di legge e tutti gli atti amministrativi vigenti in materia di urbanistica, di edilizia, di ambiente, della salute pubblica, della tutela del lavoro e della sicurezza pubblica, nonché quelli concernenti la realizzazione di grandi centri commerciali di cui all'[articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28](#) e successive modifiche ed integrazioni. Il legale rappresentante che sottoscrive la comunicazione è tenuto a fornire tutta la documentazione che è richiesta una sola volta dall'amministrazione competente; il legale rappresentante è responsabile di ogni violazione delle norme, degli atti amministrativi e di ogni altra disposizione che disciplina l'inizio dell'attività, con esclusione degli errori formali. Con decreto del Presidente della Regione da emanarsi entro novanta giorni, su proposta dell'Assessore regionale competente, sono individuate le categorie delle attività economiche rientranti nell'ambito di applicazione del presente articolo. Sono abrogate le disposizioni della [legge regionale 6 agosto 1997, n. 27](#) che risultino in contrasto con il presente comma, nonché ogni altra disposizione incompatibile con lo stesso ( *comma aggiunto dall' art. 24 della legge n. 17 del 28 dicembre 2004*

#### **– sportello unico**

*art. 36 Legge 15 maggio 2000 n.10,*

1. I comuni esercitano le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi di beni e servizi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.

2. Ogni comune esercita, singolarmente o in forma associata, le funzioni di cui al comma 1 assicurando che un'unica struttura sia responsabile dell'intero procedimento. Presso la struttura è istituito uno sportello unico al fine di garantire agli interessati l'accesso, anche in via telematica, al proprio archivio informatico contenente i dati concernenti le domande di autorizzazione e il relativo iter procedurale, gli adempimenti necessari per le procedure autorizzatorie, nonché tutte le informazioni disponibili a livello regionale, ivi comprese quelle concernenti le attività promozionali che devono essere fornite in modo coordinato.

3. I comuni per la realizzazione dello sportello unico o per lo svolgimento di atti istruttori del procedimento possono stipulare convenzioni con le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, con i consorzi per le aree di sviluppo industriale o con altre amministrazioni pubbliche. Ove siano stipulati patti territoriali o contratti d'area, l'accordo tra gli enti locali coinvolti deve prevedere che la gestione dello sportello unico sia attribuita al soggetto pubblico responsabile del patto o del contratto.

4. Per quanto non disposto dalla presente legge, si applica in quanto compatibile la disciplina di cui al Capo IV del [decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112](#).

#### **- procedimento amministrativo**

*Art. 37 legge 15 maggio 2000 n.10*

1. Il procedimento amministrativo in materia di autorizzazione all'insediamento di attività produttive di beni e servizi è unico. Esso è disciplinato dal [decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447](#), ed eventuali successive modificazioni, che trova integrale applicazione con le integrazioni predisposte dalla presente legge.

2. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, di concerto con l'Assessore regionale per l'industria e l'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca, delibera i criteri generali e gli ambiti territoriali entro cui i comuni devono attenersi nell'individuazione delle aree.

3. I comuni nell'individuazione delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ai sensi dell'articolo 2 del suddetto decreto, sono tenuti a rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, dei piani territoriali sovracomunali e dei piani regolatori dei consorzi per le aree di sviluppo industriale, se vigenti.

4. Ove, secondo quanto stabilito dalla medesima disposizione, sia necessario approvare una variante, si applica la vigente legislazione regionale in materia. L'approvazione della variante da parte dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente avviene entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla data di presentazione della variante all'amministrazione regionale. Ove l'Assessorato non si pronuncia entro i quarantacinque giorni la variante si intende approvata. Il decorso del termine può essere sospeso una sola volta in presenza di una richiesta di chiarimenti da parte dell'Assessorato. La sospensione non può in nessun caso superare i quindici giorni, trascorsi i quali il termine riprende a decorrere.

5. I comuni sprovvisti di piano regolatore generale devono conformarsi alle previsioni dello schema di massima del piano regolatore generale di cui al comma 7, dell' [articolo 3, della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15](#).

6. Alla conferenza di servizi di cui all'[articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447](#), partecipa un rappresentante dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente. Acquisito il consenso dell'Assessorato in sede di conferenza, sulla proposta di variante si pronuncia in via definitiva il consiglio comunale.

**- urbanizzazione aree artigianali,**  
*art.36 legge 7 agosto 1997 n. 30*

1. Le aree degli strumenti urbanistici generali destinate a zona omogenea D, indipendentemente dalle norme di attuazione degli stessi strumenti urbanistici, possono essere assegnate agli operatori economici o a loro consorzi o cooperative mediante piani attuativi, redatti dagli stessi operatori ed approvati dal Consiglio comunale, per l'acquisizione ed urbanizzazione di aree artigianali.

2. Omissis(1)

3. Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano comunque nelle aree di Parco e nelle aree delimitate a riserva ai sensi della legislazione vigente

(1) comma abrogato dall' art. 139 della legge n.4 del 2003

**- ampliamenti immobili aziendali**  
*2 comma art. 89 legge 3 maggio 2001 n. 6*

2. Nelle more dell'approvazione della legge di riforma dei consorzi ASI e del coordinamento con la normativa concernente i piani comunali per gli insediamenti produttivi e le aree artigianali, gli insediamenti produttivi esistenti nella zona D degli strumenti urbanistici comunali già regolarmente autorizzati, possono effettuare, in deroga alle disposizioni contenute negli stessi strumenti urbanistici, gli ampliamenti degli immobili aziendali strettamente necessari e motivati da esigenze produttive in misura non superiore al 30 per cento della superficie coperta e sempre che non abbiano in precedenza usufruito di deroghe ampliative

**-norme urbanistiche**

*Commi 3,4,5 dell' art. 89 della legge 3 maggio 2001 n.6,*

3. Le disposizioni previste dall' [articolo 35 della legge regionale 7 agosto 1997, n. 30](#), relative agli insediamenti produttivi in verde agricolo, si applicano a tutti gli interventi inseriti oltre che nei contratti d'area ed in altri analoghi strumenti di programmazione negoziata approvati dal CIPE o relativi ad interventi finanziati dallo Stato con la [legge 19 dicembre 1992, n. 488](#), o concernenti interventi finanziati dall' Unione europea, anche a singole iniziative imprenditoriali private, da realizzarsi con fondi propri, nell'ipotesi in cui non siano disponibili aree per insediamenti produttivi previste dagli strumenti urbanistici comunali né aree attrezzate artigianali o industriali e su porzioni dell'area interessata insistano precedenti insediamenti produttivi.(1)

4. I lotti di terreno ricadenti nelle aree dei piani per gli insediamenti produttivi comunali possono essere assegnati in proprietà alle imprese beneficiarie fermo restando il diritto di prelazione da parte del comune nei trasferimenti successivi all'assegnazione.

5. Alle aree gravate da usi civici sulle quali insistono tradizionali attività produttive ancora in esercizio non si applicano le norme dei Piani territoriali paesistici, se in contrasto con l'esercizio dell'uso civico nella sua originaria estensione.

(1) comma sostituito dall' art. 30 della legge n. 2 del 2002 2 successivamente modificato dall' art. 38 delle legge n. 7 del 2003 3 dall' art. 76 della legge n. 20 del 2003

**36. Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione.**  
*Art. 6 legge n. 37 del 1985.*

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione al sindaco le seguenti opere:

- manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lett. a dell'art. 20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;
- recinzione di fondi rustici;
- strade poderali;
- opere di giardinaggio;
- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- costruzione di serre;
- cisterne ed opere connesse interrato;
- opere di smaltimento delle acque piovane;
- opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Le disposizioni del presente articolo nonché dello stesso articolo precedente prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi vigenti.

### **37. Opere interne.**

*Art. 9 legge n. 37 del 1985 (che ha sostituito l'art. 26 della legge statale n. 47 del 1985).*

Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificchino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett. a dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le sanzioni di cui all'art. 10, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui al precedente comma.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successivi modificazioni ed integrazioni.

*Art. 20 legge n. 4 del 16 aprile 2003 con le modifiche di cui all'art. 12 della legge n. 15 del 14 aprile 2006*

1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.

2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall' [articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37](#); per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.

4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

6. Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate

7. I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10 per cento della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di sessanta metri quadri.

8. Rimane soggetto ad autorizzazione edilizia il recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente in un maggior numero di unità immobiliari. Tale frazionamento è consentito a condizione che siano rispettate le prescrizioni urbanistiche nonché quelle igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e siano rispettati i limiti di volume previsti dall'[articolo 7 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37](#) e che le superfici delle unità immobiliari ricavate non risultino inferiori ai limiti stabiliti dall'articolo 48 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, modificato dall'articolo 5 della legge 2 luglio 1949, n. 98. Tale recupero abitativo può essere realizzato a condizione che non comporti la modifica del prospetto dell'edificio e non pregiudichi la statica dell'immobile.

### **38. Variazioni della destinazione d'uso degli immobili.**

*Art. 10 legge n. 37 del 1985.*

In sede di formazione degli strumenti urbanistici generali devono essere previsti i casi in cui è consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, con esclusione del mutamento di destinazione degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale nelle zone territoriali omogenee D) di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968.

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

La variazione della destinazione d'uso, ove consentita, è autorizzata dal sindaco previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario e previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto.

In tutti i casi di inosservanza delle disposizioni di cui al presente articolo si applicano le sanzioni di cui all'art. 10 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed il conguaglio del contributo di concessione se dovuto.

### **39. Riserva di aree per case unifamiliari nei piani di zona e nei programmi costruttivi**

*Art. 17 legge n. 71 del 1978*

Nell'ambito dei piani di zona e dei programmi costruttivi, previsti dal precedente [art. 16](#), (ndr: legge n. 71 del 1978) dovrà essere riservata un' aliquota, non inferiore al 10 per cento e non superiore al 40 per cento, dell' area complessiva destinata a residenza da assegnare, con diritto di superficie, agli aventi titolo ai sensi dell' [art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#), e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali, per la realizzazione di case unifamiliari

Gli interventi per le singole costruzioni di cui al comma precedente potranno avvenire in deroga alla tipologia prevista per l' edilizia popolare, salvo l' osservanza delle prescrizioni contenute nell' ultimo comma dell' [art. 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457](#).

### **40. Opere di sostegno e contenimento in zone sottoposte a particolari vincoli.**

*Art. 13 legge n. 37 del 1985.*

Nelle zone soggette a tutela ai sensi delle legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, la costruzione di muri di sostegno delle terre, di sottoscarpa, di controriva, di parapetti stradali, di muri di recinzione deve essere realizzata in muratura di pietrame a secco o con malta cementizia. Le costruzioni delle predette strutture in calcestruzzo semplice o armato sono consentite solo se realizzate con parametro esterno in pietrame.

### **41. Convenzione o atto d'obbligo (Art. 7 legge n. 10 del 1977).**

*Art. 40 legge n. 71 del 1978, modificato dall'art. 35 della legge n. 37 del 1985.*

I Comuni deliberano lo schema di convenzione o atto d'obbligo unilaterale previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, in conformità alla convenzione tipo di cui all'art. della stessa legge, che l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente è tenuto ad approvare nel termine di novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Il valore del costo teorico base di costruzione da assumere per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi è rapportato a quello definito annualmente dal Ministro dei lavori pubblici in materia di edilizia agevolata di cui all'art. 9 terzo comma del decreto legge 6 settembre 1965 n. 1022, convertito con modificazioni nella legge 1 novembre 1965 n. 1179 (1).

In sede di prima applicazione della presente legge si può assumere come costo teorico base di costruzione quello stabilito con decreto ministeriale 3 ottobre 1975, n. 9876, ai sensi del terzo comma dell'art. 8 della legge 1° novembre 1965, n. 1179. Detto costo è comprensivo delle spese generali degli utili dell'impresa.

Nel deliberare lo schema di convenzione di cui al primo comma del presente articolo i Comuni determinano i canoni di locazione che non devono comunque risultare superiori a quelli derivanti dall'applicazione degli articoli da 12 a 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

\*\*\* (1) Il 3° comma è stato abrogato dall'art. 39 della l.r. n. 37/85.

#### **42. Oneri urbanizzazione. Incidenza. Esenzioni. Riduzioni. Rateizzazione. Adeguamento.**

*Art. 41 legge n. 71 del 1978, sostituito dall'art. 13 della l.r. 18 aprile 1981 n. 70.*

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, è determinata dai Comuni, in conformità alle tabelle parametriche regionali approvate con decreto dell'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977, in misura non inferiore alle seguenti percentuali:

- a) comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti e frazioni degli altri comuni con popolazione non superiore a 10.000 abitanti: 20 per cento;
- b) comuni con popolazione tra 10.001 e 30.000 abitanti: 22,50 per cento;
- c) comuni con popolazione compresa tra 30.0001 e 50.000 abitanti: 25 per cento;
- d) comuni con popolazione tra 50.001 e 100.000 abitanti: 27,50 per cento;
- e) comuni con popolazione superiore ai 100.000 abitanti: 25 per cento;
- f) insediamenti stagionali di comuni montani e collinari: 25 per cento;
- g) insediamenti stagionali di comuni costieri: 35 per cento;
- h) insediamenti turistici: 25 per cento;
- i) insediamenti artigianali e industriali: 15 per cento.

Gli insediamenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo e gli insediamenti industriali all'interno delle aree o dei nuclei industriali sono esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Per gli insediamenti commerciali e direzionali le tabelle parametriche si applicano integralmente.

Nella prima applicazione del presente articolo le percentuali come sopra stabilite sono immediatamente operanti salvo che i Comuni non deliberino percentuali superiori a quelle indicate nel presente articolo.

*Art. 42 legge n. 71 del 1978, sostituito dall'art. 14 della l.r. 18 aprile 1981 n. 70 con le aggiunte di cui all'art. 11 della l.r. 19 giugno 1982 n. 55.*

Il contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 non è dovuto da coloro che chiedono la concessione per i fabbricati destinati a residenza stabile per uso proprio, quando questi hanno caratteristiche dell'edilizia economica e popolare e i richiedenti non risultino proprietari di altri immobili, nonché dalle cooperative a proprietà divisa o indivisa che abbiano i requisiti per accedere a finanziamenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia agevolata o convenzionata, ivi comprese quelle che hanno già firmate le convenzioni con i comuni e da coloro che richiedono hanno già firmate le convenzioni con i comuni e da coloro che richiedono la concessione per alloggi aventi le caratteristiche di superficie di cui all'ultimo comma dell'art. 16 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e che siano inseriti nei progetti biennali della predetta legge 5 agosto 1978 n. 457.

Nessun concorso negli oneri di urbanizzazione è dovuto nei casi previsti dalla lettera b) del primo comma dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'ultimo comma dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Nei casi previsti dal precedente primo comma gli oneri previsti dall'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono ridotti al 40 per cento rispetto a quelli determinati dai Comuni sulla base delle tabelle parametriche approvate con decreto dall'Assessore regionale per lo sviluppo economico del 31 maggio 1977 ed in conformità di quanto disposto dal precedente art. 41 e successive modificazioni.

*Art. 43 legge n. 71 del 1978.*

La quota degli oneri relativi al costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è ridotta al 60% della misura medesima per le istanze di concessione presentate entro il 31 dicembre 1979 e all'80% per le istanze presentate entro il 31 dicembre 1981.

*Art. 44 legge n. 71 del 1978.*

Il contributo di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, può essere rateizzato per un periodo non superiore a 24 mesi. In tale caso il concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.

*Art. 34 della legge n. 37 del 1985, sostituito dall'art. 14 della legge regionale 7 giugno 1994 n. 19, dal' art. 24 della legge 24 luglio 1997 n. 25.*

L' adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui all' art.5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e del costo di costruzione di cui all' art. 6 della medesima legge, sostituito dall' art. 7 della legge 24 dicembre 1993 n. 537 è determinato dai comuni entro il 30 ottobre di ogni anno.

I comuni sono tenuti ad applicare gli oneri concessori aggiornati dal 1 gennaio dell' anno successivo. Nelle more della determinazione dell'0 adeguamento degli oneri di cui al presente articolo, le concessioni edilizie sono rilasciate con salvezza del conguaglio degli oneri stessi.

#### **43. Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.**

*Art. 2 legge n. 37 del 1985 (che modifica l'art. 4 della legge nazionale n. 47 del 1985)*

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Il sindaco, quando accerti l'inizio 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 di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui alle legge 10 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, il sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma restando l'ipotesi prevista dal precedente comma, qualora sia constatata l'inosservanza di norme, prescrizioni di strumenti urbanistici, programmi di attuazione, modalità esecutive della concessione e, più in generale, di qualsiasi altra prescrizione gravante sul costruttore, il sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, con riserva di emanare, entro i successivi 60 giorni, i provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

L'ordinanza viene notificata al proprietario e al titolare della concessione, se diverso dal proprietario, nonché all'assuntore e al direttore dei lavori che risultino dalla domanda di concessione e dai documenti in possesso del comune.

Detta ordinanza, annotata nel registro delle concessioni, è comunicata all'Intendenza di finanza, agli enti agli uffici ed alle aziende di credito competenti per la erogazione dei contributi o di altre provvidenze, agli uffici competenti per la cessazione delle forniture o dei servizi pubblici che siano stati ottenuti o che siano erogati in funzione della regolarità della posizione del titolare della concessione; nonché, nelle zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, e della legge 2 febbraio 1974, n. 64, rispettivamente alla Soprintendenza e all'Ufficio del Genio civile competenti.

Copia dell'ordinanza deve inoltre essere trasmessa all'autorità giudiziaria competente.

Gli ufficiali e gli agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, all'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente ed al sindaco, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Controlli ispettivi possono essere disposti anche dall'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente cui spetta la vigilanza sull'attività urbanistica dei comuni ai sensi dell'art. 1 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

*Art. 1 legge n. 17 del 1994 (provvedimenti a carico dei sindaci e dipendenti comunali inadempienti).*

Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i sindaci dei comuni provvedono agli adempimenti di cui all'art. 4 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10, in riferimento ai procedimenti di repressione dell'abusivismo edilizio, con la specifica individuazione del responsabile dell'unità organizzativa preposta ai procedimenti medesimi.

Ad integrazione di quanto previsto dall'articolo 81 del D.P.R. 10 gennaio 1957, n. 3 e successive modifiche, la sanzione della sospensione dalla qualifica  $\S$  inflitta a funzionari ed impiegati responsabili dei procedimenti di repressione dell'abusivismo edilizio, qualora essi ritardino la predisposizione degli atti del procedimento e la loro trasmissione al sindaco, oltre trenta giorni dal momento in cui è giunta formale denuncia dell'illecito od è sorto l'obbligo di emanare determinati atti.

La mancata adozione, da parte del sindaco, dei provvedimenti di repressione dell'abusivismo edilizio, entro i termini previsti dalle relative disposizioni di legge, e comunque entro il termine massimo di venti giorni dalla trasmissione della proposta di provvedimento da parte dei funzionari od impiegati responsabili, costituisce grave e persistente violazione di legge, sanzionata con la rimozione, ai sensi dell'articolo 40 della legge 8 giugno 1990, n. 142, così come recepito dalla legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48, quando si sia verificata almeno cinque volte nel corso del mandato.

I sindaci rimossi per le ragioni di cui al comma 3 non possono essere candidati per la elezione per la carica di sindaco nello stesso comune, nella competizione elettorale successiva alla loro rimozione.

La violazione dei doveri di cui al comma 1 è rilevante ai fini dell'applicazione della sanzione di cui al comma 3.

Le disposizioni del presente articolo costituiscono espressa modificazione degli articoli 40 e 51 della legge 8 giugno 1990, n. 142, così come recepita dalla legge regionale 11 dicembre 1991, n. 48.

*Art. 13 legge n. 17 del 1994 (controlli ispettivi ed interventi sostitutivi dell'Amministrazione regionale).*

Il responsabile dell'unità organizzativa di cui al comma 1 dell'articolo 1, fermo restando quanto previsto dal comma 7 dell'articolo 7 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche ed integrazioni, redige e trasmette ogni quindici giorni all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente l'elenco delle ordinanze di sospensione dei lavori, delle ingiunzioni alla demolizione, degli accertamenti dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, delle immissioni nel possesso, nonché delle ordinanze di demolizione, disposti nei quindici giorni.

L'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, sulla scorta degli elenchi trasmessi, dispone gli interventi sostitutivi di propria competenza.

L'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente dispone controlli ispettivi regolari e casuali presso i comuni della Regione, al fine di verificare lo stato di attuazione delle norme della presente legge e delle altre norme in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio, e di dar corso ai provvedimenti conseguenziali quando vengano constatate violazioni di legge.

L'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente dispone l'azione di vigilanza e di controllo sul rispetto da parte dei comuni delle disposizioni in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, avvalendosi di un apposito gruppo ispettivo alla cui istituzione, nell'ambito della Direzione regionale dell'urbanistica, si provvede in forza della presente legge e secondo le disposizioni vigenti.

Sull'attività di vigilanza e di controllo espletata, l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente riferisce annualmente alla competente Commissione legislativa dell'Assemblea regionale siciliana.

#### **44. Sospensione lavori - Ordinanza - Sigilli**

*Art. 48 legge n. 71.*

Nel caso di accertata inadempienza all'ordinanza di sospensione dei lavori, il Sindaco provvede all'apposizione dei sigilli al cantiere e al macchinario impiegato per lo svolgimento dei lavori.

Il relativo verbale è notificato agli stessi soggetti di cui al precedente articolo, ove non presenti alle operazioni.

I sigilli sono sottoposti a periodiche verifiche che potranno essere effettuate anche a cura di un custode da nominare tra persone estranee alle attività abusive.

Le spese per le misure cautelari e per la custodia sono addebitate, in solido, ai soggetti cui è stata notificata l'ordinanza.

Le relative somme vengono rimosse a norma del regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

#### **45. Opere eseguite in assenza di concessione in totale difformità o con variazioni essenziali.**

*Art. 7 legge statale n. 47/85 (art. 1 l.r. n. 37/85).*

Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Il sindaco, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi del successivo articolo 8, ingiunge la demolizione.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 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 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

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

L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Per le opere abusivamente eseguite 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.

Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite la competente prefettura, al Ministro dei lavori pubblici.(1)

I provvedimenti di cui all'art. 4 e quelli di cui ai commi precedenti sono atti dovuti per il sindaco.

Nel caso di inerzia comunale, l'assessore regionale per il territorio e l'ambiente provvede a diffidare il sindaco e contestualmente a dare comunicazione alla competente autorità giudiziaria. Nella ipotesi di grave danno urbanistico interviene in via sostitutiva. (2)

Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 17, lettera b, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dal successivo articolo 20 della presente legge, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

\*\*\* (1) Comma sostituito dall'art. 2 del D.L. cit.. Il testo originario era il seguente: "Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e al ministro dei Lavori Pubblici".

\*\*\* (2) Il testo dell'ottavo comma è quello modificato dall'art. 3 L. reg. Sicilia n. 37 del 1985.

#### **46. Criteri per la determinazione delle variazioni essenziali.**

*Art. 4 legge n. 3 del 1985 (che sostituisce l'art. 8 della legge statale n. 47 del 1985).*

Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato le opere aggiuntive abusivamente eseguite quando si verifichi una o più delle seguenti condizioni:

- a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;
- c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;
- d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti;

e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'art. 20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;

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

Le variazioni di cui ai punti b e c non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative.

Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a metri quadrati mille, la percentuale indicata nella lett. c del primo comma è dimezzata per la superficie eccedente il predetto limite.

Le variazioni di cui alle lettere b, c, d del primo comma del presente articolo si applicano ai volumi principali e non ai corpi accessori e volumi tecnici che non sono valutati ai fini del calcolo delle cubature. Inoltre le modifiche dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e dei complessi produttivi non concorrono alla definizione di modifiche essenziali.

Qualora le modifiche indicate al primo comma vengono introdotte su immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 nonché su immobili ricadenti su parchi, riserve o in aree protette da norme nazionali o regionale, esse sono considerate agli affetti della presente legge come totale difformità. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

#### **47. Interventi di ristrutturazione edilizia. Sanzioni.**

*Art. 9 della legge statale n. 47 del 1985 (recepito da art. 1 legge regionale n. 37 del 1985).*

Fermo restando quanto disposto dal successivo articolo 26, le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lettera d del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine stabilito dal sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il sindaco irroga una sanzione pecuniaria 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 previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, con la esclusione, per i Comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, dal parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'ufficio tecnico erariale.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi delle leggi 1º giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, 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 lire 1 milione a lire 10 milioni.

Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, il sindaco 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 120 giorni dalla richiesta il sindaco provvede autonomamente.

Si applicano le disposizioni il contributo di concessione di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

#### **48. Opere eseguite senza autorizzazione.**

*Art. 10 della legge n. 47 del 1985.*

Fermo restando quanto disposto dal successivo articolo 26, l'esecuzione di opere in assenza dell'autorizzazione prevista dalla normativa vigente o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dello immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire 500.000. In caso di richiesta dell'autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere, la sanzione è applicata nella misura minima. Qualora le opere siano eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.

La mancata richiesta di autorizzazione di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste dall'articolo 17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come sostituito dall'articolo 20 della presente legge.

Quando le opere realizzate senza autorizzazione consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, eseguiti su immobili comunque vincolati da 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 contravventore ed irroga una sanzione pecuniaria da lire 1 milione a lire 20 milioni.

Qualora gli interventi di cui al comma precedente vengano eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, il sindaco 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 primo comma. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni dalla richiesta, il sindaco provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da lire 1 milione a lire 20 milioni di cui al comma precedente.

#### **49. Opere eseguite in parziale difformità della concessione.**

*Art. 12 della legge statale n. 47 del 1985 (recepito da art. 1 legge regionale n. 37 del 1985 con le aggiunte di cui all'art. 7 della detta legge).*

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, e comunque non oltre 120 giorni, fissato dalla relativa ordinanza del sindaco. Dopo tale termine sono demolite a cura del Comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'Ufficio tecnico erariale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Sono da considerare opere eseguite in parziale difformità dalla concessione quelle le cui variazioni siano al di sotto dei limiti fissati alle lettere b), c) e d) dell'art. 4 della presente legge.

Non sono da considerare difformità parziali le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3 per cento" (1)

\*\*\*<sup>(1)</sup> Gli ultimi due commi sono stati aggiunti dalla L.reg. Sicilia n. 37 del 1985.

#### **50. Annullamento concessione.**

*Art. 11 della legge statale n. 47 del 1985 (recepito come sopra).*

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale. La valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte del Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione di cui all'articolo 13.

#### **51. Accertamento di conformità**

*Art. 13 della legge n. 47 del 1985 (recepito come sopra).*

Fino alla scadenza del termine di cui all'articolo 7, terzo comma, per i casi di opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del sindaco di cui al primo comma dell'articolo 9, nonché, nei casi di parziale difformità, nel termine di cui al primo comma dell'articolo 12, ovvero nel caso di opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'articolo 10 e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Sulla richiesta di concessione o di autorizzazione in sanatoria il sindaco si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli 3, 5, 6, e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione.

L'autorizzazione in sanatoria è subordinata al pagamento di una somma determinata dal sindaco nella misura da lire 500.000 a lire 2 milioni.

## **52. Opere eseguite su suoli di proprietà dello stato o di enti pubblici.**

*Art. 14 legge n. 47 del 1985.*

Qualora sia accertata l'esecuzione di opere da parte di soggetti diversi da quelli di cui al precedente articolo 5 in assenza di concessione ad edificare, ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, o di enti pubblici, il sindaco ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

## **53. Varianti in corso d'opera.**

*Art. 15 legge n. 47 del 1985.*

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma nè delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonchè il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1º giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni e integrazioni.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta viste nell'articolo 17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dall'articolo 20 della presente legge.

## **54. Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici.**

*Art. 17 legge n. 47 del 1985.*

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'articolo 13. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificati o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

Nel caso in cui sia prevista ai sensi del precedente articolo 11 (1) l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio della concessione in sanatoria, agli atti di cui al primo comma deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al primo comma non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

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

Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 15 della presente legge, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.(2)

\*\*\* (1) Parole sostituite dall'art. 8, comma 5-nonies, del D.L. cit. (il testo originario era il seguente: "Nei casi in cui sia prevista").

\*\*\* (2) Comma aggiunto dall'art. 8, comma 5-bis del D.L. cit.

## **55. Demolizione di opere.**

*Art. 27 legge statale n. 47 del 1985 (art. 1 legge n. 37/85).*

In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del Comune, essa è disposta dal sindaco su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.

I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee iscritte all'albo nazionale dei costruttori, indicate in numero di almeno cinque dal provveditore regionale alle opere pubbliche.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il sindaco ne dà notizia al prefetto, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa iscritta all'albo nazionale dei costruttori se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

Il rifiuto ingiustificato da parte dell'impresa di eseguire i lavori comporta la sospensione dall'albo per un anno.

#### **56. Annullamento dei provvedimenti comunali. Obblighi del Sindaco.**

*Art. 53 legge n. 71 del 1978.*

Nel territorio della Regione Siciliana, l'art. 27 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni è sostituito dalle seguenti disposizioni.

Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che consentono esecuzione di opere in violazione delle leggi vigenti, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici o delle norme dei regolamenti edilizi, possono essere annullati dall'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, su parere del Consiglio regionale dell'urbanistica.

Il provvedimento di annullamento è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare della licenza o della concessione, al proprietario della costruzione, al progettista, nonché al Sindaco, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo stabilito.

Il provvedimento di annullamento è emesso entro 18 mesi dalla data delle contestazioni.

In pendenza delle procedure di annullamento l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente ordina la sospensione cautelativa dei lavori, con provvedimento da notificare nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al precedente comma e da comunicare all'amministrazione comunale.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se non sia emesso il decreto di annullamento entro i termini di cui al quarto comma del presente articolo.

Intervenuto il decreto di annullamento si applicano le disposizioni contenute nel precedente art. 49.

I provvedimenti di sospensione dei lavori ed il decreto di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del Comune.

*Art. 54 legge n. 71 del 1978.*

Intervenuto il decreto di annullamento il Sindaco ha obbligo di dare esecuzione alla pronuncia di annullamento adottando entro il termine all'uopo fissato dall'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente, i provvedimenti stabiliti con lo stesso decreto. (1)

\*\*\* (1) Il 2° comma è stato abrogato.

#### **57. Centri storici. Piani di recupero. Nulla osta Soprintendenza.**

*Art. 55 legge n. 71 del 1978.*

Gli interventi nei centri storici, nonché negli agglomerati di antica o recente formazione contraddistinti da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente, si attuano con l'osservanza della finalità indicate nell'art. 1 della legge regionale 7 maggio 1976, n. 70.

Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alle zone sopra indicate sono redatti secondo le finalità previste dall'art. 2 della legge regionale 7 maggio 1976, n. 70, anche in variante del piano regolatore generale o del programma di fabbricazione.

Le nuove costruzioni ammissibili nelle aree libere o che si rendano libere dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettandone la tipologia e le caratteristiche.

I piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, relativi alle zone di cui la primo comma, dovranno avere carattere prevalentemente conservativo.

Essi sono approvati dal consiglio comunale, ai sensi del secondo comma dell'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e trasmessi all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente entro dieci giorni dalla data di riscontro di legittimità dell'organo di controllo.

La delibera di cui al comma precedente diviene esecutiva se, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento, l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente non adotta alcuna determinazione.

Quanto i predetti piani di recupero prevedono gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, la loro approvazione resta di competenza dell'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, che vi provvede ai sensi del precedente art. 12.

Le concessioni relative a costruzioni non comprese in zone o piani di recupero e ricadenti nelle zone di cui al primo comma del presente articolo non sottoposte alle prescrizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, sono rilasciate, previo nulla osta della competente soprintendenza, che dovrà valutarne l'ammissibilità in relazione alle esigenze di tutela naturale, ambientale, paesaggistica e dei beni culturali.

#### **- pubblica utilità**

*comma 4 bis dell'[articolo 124 della legge regionale 1 settembre 1993, n. 25](#), aggiunto dall' art. 22 della legge regionale n. 19 del 22 dicembre 2005.*

"4 bis. Oltre agli interventi indicati al comma 2, sono considerati di preminente interesse regionale il decoro e la pulizia delle parti degli edifici e di decoro e la pulizia delle parti degli edifici e di altri manufatti edilizi siti nei centri storici, che prospettano su spazi pubblici o dagli stessi comunque visibili. Pertanto, sono dichiarate di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti tutte le opere occorrenti per il rifacimento e la pulizia di dette parti di edifici e di altri manufatti. Il Sindaco, con proprio provvedimento, può ordinare l'esecuzione delle predette opere sulla proprietà pubblica o privata."

#### **58. Deroghe alle disposizioni sub a) del primo comma dell'art. 15 della legge regionale 12 giugno 1976 N. 78:**

*Art. 57 legge n. 71 del 1978, sostituito dal comma 11 dell' art. 89 della legge n.6 del 2001.*

Con l'osservanza delle procedure previste dall'[articolo 16 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78](#), possono essere concesse deroghe a quanto previsto dalla lettera a) del primo comma dell'[articolo 15 della medesima legge](#) limitatamente a:

a) opere pubbliche o dichiarate di preminente interesse pubblico;

b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse ad impianti turistico-ricettivi esistenti, nonché ad ammodernamenti strettamente necessari alla funzionalità degli stessi complessi"

Per l'esecuzione delle opere da eseguirsi all'interno dei porti e per la realizzazione degli impianti di depurazione non sussiste l'obbligo di arretramento previsto dall'[articolo 15, comma primo, lettera a\), della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78](#).

Le disposizioni di cui al comma 1 del presente articolo si applicano anche ai progetti ed ai piani di settore, relativi alle iniziative pubbliche e private inserite nei PRUSST (programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio) di cui al decreto ministeriale 8 ottobre 1998, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, supplemento ordinario, del 27 novembre 1998, n. 278.[\[comma aggiunto dall' art. 30 della legge regionale n. 2 del 2002\]](#)

#### **- interventi in favore della sicurezza dei voli negli aeroporti**

*art. 1 Legge 14 agosto 2008 n.5*

1. Dopo il primo comma dell' [articolo 57 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71](#), e successive modifiche ed integrazioni, è aggiunto il seguente:

"Con l'osservanza delle procedure di cui all'articolo 7 della [legge regionale 11 aprile 1981, n. 65](#) e successive modifiche ed integrazioni, possono essere concesse deroghe a quanto previsto dalla lettera a) del primo comma dell'[articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78](#) per le opere di manutenzione straordinaria, di ammodernamento e di potenziamento, strettamente funzionali alla sicurezza dei voli negli aeroporti, dotate delle autorizzazioni rilasciate dagli enti preposti".

2. Quanto previsto dal comma 1 si applica per gli aeroporti già in esercizio alla data di pubblicazione della presente legge.

#### **- semplificazione delle procedure per la realizzazione di talune opere pubbliche nei litorali marini**

*Art. 31 legge 8 gennaio 1996 n. 4*

1. Per l' esecuzione di opere pubbliche relative a reti idriche, collettori fognari, opere di presa e sollevamento per acque bianche e nere, condotte sottomarine per lo smaltimento di acque reflue comunali, condotte per il trasporto di gas naturale, non sussiste l' obbligo dell' arretramento dalla battigia previsto dallo [articolo 15](#), comma primo, lettera a) e lettera d), della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78.

2. Qualora le opere di cui al comma 1 non risultino previste dagli strumenti urbanistici, ai fini dell' approvazione della necessaria variante urbanistica, il parere della competente Capitaneria di Porto va rilasciato entro il termine di sessanta giorni dalla richiesta.

#### **- procedimento di deroga**

Art. 16 della legge n. 78 del 1976

Il consiglio comunale, con deliberazione adottata a maggioranza di due terzi dei componenti, può avanzare al Presidente della Regione motivata istanza di deroga relativamente agli indici di densità fissati dalle lettere b e c del precedente [art. 15](#).

Sull'istanza del consiglio comunale l'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente provvede con proprio decreto, entro centoventi giorni dalla richiesta, previo parere favorevole del Consiglio regionale dell'urbanistica e previa acquisizione del concerto dell'Assessore regionale per i beni culturali ed ambientali e per la pubblica (1).

(1) comma sostituito dall' art. 89 della legge 3 maggio 2001 n. 6

#### **59. Sanzioni Penali.**

*legge 28 febbraio 1985, n. 47, articoli 19 e 20; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 3, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298*

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

a) l'ammenda fino a 20658 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 (2);

b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 10328 a 103290 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione (2);

c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 30986 a 103290 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).

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.

2-bis. 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 o in totale difformità dalla stessa (3) .

(1) Così rettificato in Gazz. Uff., 13 novembre 2001, n. 264

(2) Sanzioni modificate dall' [articolo 32, comma 47, del D.L. 30 settembre 2003, n. 269](#).

(3) Comma aggiunto dall' [articolo 1 del D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301](#).

#### **60 - Norme relative all'azione penale.**

*Art. 22 legge regionale n. 47 del 1985.*

L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finchè non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui al presente capo.

Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego della concessione in sanatoria di cui all'articolo 13, l'udienza viene fissata d'ufficio dal presidente del Tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo mese dalla presentazione del ricorso.

Il rilascio in sanatoria delle concessioni estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti

## **61- Zone sismiche. Prevenzione rischio sismico. Autorizzazione inizio lavori. Procedure**

*Art.32 legge 19 maggio 2003 n. 7*

1. Al fine di snellire le procedure previste dalla [legge 2 febbraio 1974, n. 64](#), ai sensi dell'[articolo 20 della legge 10 dicembre 1981, n. 741](#) non si rende necessaria l'autorizzazione all'inizio dei lavori prevista ai sensi dell'[articolo 18 della suddetta legge 2 febbraio 1974, n. 64](#).

2. Ferma restando la responsabilità del progettista, del direttore dei lavori, del geologo dell'impresa e del collaudatore statico, qualora operante in corso d'opera, circa l'osservanza delle norme sismiche adottate per la progettazione ed esecuzione dei lavori, questi possono essere comunque avviati, dopo l'attestazione di avvenuta presentazione del progetto e della relazione geologica rilasciata dall'Ufficio del Genio civile, ai sensi dell'[articolo 17 della legge 2 febbraio 1974, n. 64](#), il quale deve comunicare all'impresa il nominativo del responsabile o dei responsabili del procedimento relativo all'autorizzazione.

3. Ai sensi dell'[articolo 4 della legge regionale 6 luglio 1990, n. 11](#), l'Ufficio del Genio civile deve comunque completare l'istruttoria della richiesta di autorizzazione entro 60 giorni dall'istanza. In caso di richiesta di integrazioni di atti, che deve avvenire in un'unica soluzione, l'Ufficio deve pronunciarsi entro 15 giorni dalla ricezione degli atti.

4. Fatta salva la responsabilità del funzionario dell'Ufficio designato quale responsabile dell'istruttoria, l'autorizzazione si intende resa, in mancanza di motivato provvedimento di diniego, secondo le procedure previste nel presente articolo.

5. Le varianti che nel corso dei lavori si dovessero introdurre alle opere previste nel progetto originario seguono le medesime procedure dei progetti di cui ai commi 1, 2 e 3.

6. La certificazione prevista dall'[articolo 28 della legge 2 febbraio 1974, n. 64](#) viene rilasciata dagli uffici del Genio civile, sulla scorta delle certificazioni del direttore dei lavori e del collaudatore statico responsabili dell'osservanza delle norme sismiche vigenti, entro 45 giorni dalla data del ricevimento della richiesta; decorso tale termine la stessa si intende comunque resa.

*Art.4 della legge n.11 del 6 luglio 1990*

1. Il provvedimento relativo alla domanda di autorizzazione per l' inizio dei lavori di cui all' art. 18 della legge 2 febbraio 1974 n. 64, deve esser reso entro sessanta giorni dalla notifica della richiesta.

2. Fatta salva la responsabilità dell' organo competente al rilascio dell' autorizzazione, questa si intende resa a tutti gli effetti in mancanza di pronunzia entro il suddetto termine.

## **62. Boschi e fasce forestali**

### **- definizione di bosco**

*Art.4 della legge 6 aprile 1996 n. 16 sostituito dall' art. 1 della legge 19 agosto 1999 n. 13*

1. Si definisce bosco a tutti gli effetti di legge una superficie di terreno di estensione non inferiore a 10.000 mq. in cui sono presenti piante forestali, arboree o arbustive, destinate a formazioni stabili, in qualsiasi stadio di sviluppo, che determinano una copertura del suolo non inferiore al 50 per cento.

2. Si considerano altresì boschi, sempreché di dimensioni non inferiori a quelle di cui al comma 1, le formazioni rupestri e ripariali, la macchia mediterranea, nonché i castagneti anche da frutto e le fasce forestali di larghezza media non inferiore a 25 metri.

3. Con decreto del Presidente della Regione, su proposta dell'Assessore regionale per l'agricoltura e le foreste, da emanare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sono determinati criteri per l'individuazione delle formazioni rupestri, ripariali e della macchia mediterranea.

4. I terreni su cui sorgono le formazioni di cui ai commi 1 e 2, temporaneamente privi della vegetazione arborea sia per cause naturali, compreso l'incendio, sia per intervento antropico, non perdono la qualificazione di bosco.

5. A tutti gli effetti di legge, non si considerano boschi i giardini pubblici ed i parchi urbani, i giardini ed i parchi privati, le colture specializzate a rapido accrescimento per la produzione del legno, anche se costituite da specie forestali nonché gli impianti destinati prevalentemente alla produzione del frutto.

5bis. Per quanto non diversamente disposto trova applicazione anche nella Regione siciliana la definizione di bosco di cui alla vigente normativa nazionale(1)

*(1) comma aggiunto dall 'art. 4 della legge regionale n. 14 del 2006*

#### **- attività edilizia**

*Art. 10 legge 6 aprile 1996 n.16 sostituito dall' art. 3 della legge 19 agosto 1999 n. 13 con le modifiche di cui al comma 8 dell'art. 89 della legge 3 maggio 2001 n. 6, e dell' art. 42 della legge 19 maggio 2003 n. 7 e dall' art. 12 della legge 14 aprile 2006 n. 14*

1. Sono vietate nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali ed entro una zona di rispetto di 50 metri dal limite esterno dei medesimi.

2. Per i boschi di superficie superiore ai 10 ettari la fascia di rispetto di cui al comma 1 è elevata a 200 metri.

3. Nei boschi di superficie compresa tra 1 e 10 ettari la fascia di rispetto di cui ai precedenti commi è così determinata: da 1,01 a 2 ettari metri 75; da 2,01 a 5 ettari metri 100; da 5,01 a 10 ettari metri 150.

3 bis. In deroga a quanto disposto dai commi precedenti, gli strumenti urbanistici generali dei comuni possono prevedere l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq; il comparto territoriale di riferimento per il calcolo di tale densità edilizia è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto. Per le opere pubbliche, la densità fondiaria massima in deroga è consentita fino a 1,5 mc/mq.

4. La deroga di cui al comma 3 bis è subordinata al parere favorevole della Sovrintendenza ai beni culturali ed ambientali competente per territorio, sentito altresì il comitato forestale regionale per i profili attinenti alla qualità del bosco ed alla difesa idrogeologica. I predetti pareri non sono necessari per le opere previste dai piani attuativi già approvati alla data di entrata in vigore della presente legge.

5. I pareri della Sovrintendenza di cui al comma 4 sono espressi in base a direttive formulate dall'Assessore regionale per i beni culturali ed ambientali e per la pubblica istruzione, sentito il Consiglio regionale per i beni culturali ed ambientali.

6. All'interno dei parchi naturali, in deroga al divieto di costruzione nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, resta consentita l'attività edilizia nei soli limiti e con le procedure di cui all'[articolo 25 della legge regionale 9 agosto 1988, n. 14](#).

7. All'interno delle riserve naturali non è consentita alcuna deroga al divieto di cui ai commi 1, 2 e 3.

8. Il divieto di cui ai commi 1, 2 e 3 non opera per la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie degli uffici centrali e periferici del dipartimento regionale delle foreste e dell'Azienda regionale delle foreste demaniali, in relazione alle rispettive competenze. E' altresì consentita la realizzazione di infrastrutture connesse all'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico e strutture connesse alle stesse.

9. In deroga al divieto di cui ai commi 1, 2 e 3, nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti dalla normativa vigente per una densità territoriale massima di 0,03 mc/mq. Il calcolo delle volumetrie da realizzare viene computato e realizzato separatamente per le attività edilizie, rispettivamente all'interno del bosco e nelle relative fasce di rispetto.

10. Ai boschi compresi entro i perimetri dei parchi suburbani ed alle relative fasce di rispetto, ferma restando la soggezione a vincolo paesaggistico, ai sensi del [decreto legge 27 giugno 1985, n. 312](#) convertito, con modificazioni, dalla [legge 8 agosto 1985, n. 431](#), non si applicano le disposizioni di cui ai commi da 1 a 3. L'edificazione all'interno di tali boschi è tuttavia consentita solo per le costruzioni finalizzate alla fruizione pubblica del parco.

11. Le zone di rispetto di cui ai commi da 1 a 3 sono in ogni caso sottoposte di diritto al vincolo paesaggistico ai sensi della [legge 29 giugno 1939, n. 1497](#).

12. Il divieto di cui ai commi 1, 2 e 3 non opera nelle zone A e B degli strumenti urbanistici comunali.

#### **63. Contenimento del consumo di nuovo territorio**

*Art. 18 legge 16 aprile 2003 n. 4*

1. La Regione promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della presente legge, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti fatta eccezione delle pertinenze relative ai parcheggi di cui all'[articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765](#), come integrato e modificato dall' [articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21](#). Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti

3. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici. Si definiscono pertinenze, locali accessori e seminterrati, i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita degli stessi.

4. Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati è consentito, previa concessione edilizia anche tacitamente assentita o denuncia di inizio attività, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 7.

5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

6. Il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a m. 2,40.

7. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'[articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#), i comuni possono adottare apposita regolamentazione in variante al vigente regolamento edilizio comunale entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per l'adozione di detta variante è obbligatorio acquisire il parere della competente Sovrintendenza a prescindere dal fatto che il centro storico interessato risulti o meno sottoposto a vincolo paesistico; il parere richiesto deve essere reso entro il termine perentorio di centoventi giorni, decorso il quale se ne prescinde ove non reso. È fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

8. Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

9. Le opere assentite ai sensi del presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del testo unico emanato con decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento alla Regione di una somma pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare dalla perizia giurata allegata alla denuncia di attività o presentata ai sensi dell' [articolo 2, comma 7, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17](#), o deve essere presentata dal richiedente all'atto del rilascio della concessione edilizia da parte del responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale.

10. Il recupero abitativo di cui al presente articolo è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

## PARTE SECONDA

### NORME PER IL SOSTEGNO DELL' ATTIVITA' EDILIZIA E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO (Legge regionale n. 6 del 23 marzo 2010)

LEGGE 23 marzo 2010, n. 6.

**Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio.**

#### Art. 1. *Finalità*

La Regione, in attuazione dell'intesa tra Stato, Regioni ed enti locali del 1° aprile 2009 sull'atto concernente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia, promuove misure straordinarie e urgenti finalizzate a sostenere la messa in sicurezza e/o riduzione del rischio sismico e idrogeologico nonché la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista della qualità architettonica e dell'efficienza energetica, mediante l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e delle tecniche costruttive della bioedilizia, coerentemente con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali ed urbanistiche delle zone ove tali immobili sono ubicati.

#### Art. 2. *Interventi edilizi di ampliamento degli edifici esistenti*

1. Per le finalità di cui all'articolo 1 è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti, con tipologia unifamiliare o bifamiliare ad uso residenziale e/o uffici o comunque di volumetria non superiore a 1.000 metri cubi, ultimati entro la data del 31 dicembre 2009, purché risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto, siano stati dichiarati per l'iscrizione al catasto e purché al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio relativo agli interventi di cui al presente articolo siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data della presentazione dell'istanza di cui all'articolo 6. L'ampliamento è consentito nei limiti del 20 per cento del volume esistente, per ogni unità immobiliare, a condizione che lo stesso ampliamento sia armonizzato in un progetto unitario con il restante edificio.

2. I nuovi volumi realizzati ai sensi del presente articolo non possono eccedere il limite di 200 metri cubi per l'intero corpo di fabbrica, risultante alla data del 31 dicembre 2009, suddivisibili proporzionalmente al volume di ogni singola unità immobiliare.

3. Gli interventi sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.

4. Gli interventi possono riguardare esclusivamente edifici legittimamente realizzati. Sono esclusi gli immobili che hanno usufruito di condono edilizio salvo quelli oggetto di accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37.

5. L'ampliamento è realizzabile in aderenza a fabbricati esistenti sullo stesso livello di piano e/o in sopraelevazione.

6. L'ampliamento in sopraelevazione è consentito esclusivamente quale recupero ad uso abitativo o uffici, anche con eventuale ampliamento allo stesso livello di volumi accessori e/o pertinenziali già regolarmente realizzati alla data del 31 dicembre 2009.

7. Gli interventi sono subordinati alle verifiche delle condizioni statiche dell'intero edificio ed all'eventuale adeguamento strutturale in caso di mancato rispetto dei vigenti criteri di sicurezza antisismica.

#### Art. 3. *Interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente*

1. Per la finalità di cui all'articolo 1 è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali, ultimati entro la data del 31 dicembre 2009, purché risultino realizzati sulla base di un regolare titolo abilitativo edilizio ove previsto, siano stati dichiarati per l'iscrizione al catasto e siano in regola con il pagamento della TARSU o della TIA e dell'ICI alla data della presentazione dell'istanza di cui all'articolo 6.

2. Al fine di favorire la realizzazione degli interventi, sono consentiti interventi di integrale demolizione e ricostruzione, anche su area di sedime diversa, ricadente all'interno della stessa area di proprietà, intesa come insieme di particelle catastalmente contigue senza soluzione di continuità e appartenenti allo stesso proprietario, purché non interessino aree per attrezzature discendenti dallo strumento urbanistico vigente o adottato o aree gravate da vincoli di inedificabilità previsti dalla vigente normativa statale e regionale.

3. Gli interventi possono prevedere aumenti fino al 25 per cento del volume degli edifici ad uso residenziale, con obbligo di utilizzare le tecniche costruttive della bioedilizia. Il suddetto limite è incrementato del 10 per cento, per un aumento complessivo fino al 35 per cento, qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici.

4. Gli interventi sono ammessi in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.
5. Nel caso di ricostruzione dell'edificio su area di sedime diversa, all'interno della stessa area di proprietà, la superficie originariamente occupata dal fabbricato demolito deve essere sistemata a verde privato e/o prevedere parcheggi a servizio dello stesso, nel rispetto di eventuali vincoli esistenti, con apposizione di vincolo di inedificabilità. In ogni caso la superficie originariamente occupata dal fabbricato deve essere sistemata con materiale e tecniche che garantiscano la permeabilità del terreno.
6. Gli immobili oggetto degli interventi di cui al presente articolo mantengono la destinazione urbanistica preesistente, fatti salvi i cambi di destinazione d'uso autorizzabili dai comuni.
7. Con decreto dell'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità, emanato entro novanta giorni dalla pubblicazione della presente legge, sono definite le caratteristiche tecniche per gli interventi di bioedilizia di cui al comma 3.

#### Art. 4. *Oneri concessori*

1. Per gli interventi di cui all'articolo 2, gli oneri concessori sono commisurati al solo ampliamento e ridotti del 20 per cento. La riduzione è pari al 30 per cento nel caso di edificio o unità immobiliari destinati a prima abitazione del proprietario o dell'aveute titolo. Per le famiglie il cui nucleo, alla data del 31 dicembre 2009, è composto da più di cinque persone e per quelle che abbiano una o più persone a carico con disabilità riconosciuta dagli organismi preposti, gli oneri concessori sono commisurati al solo ampliamento e ridotti del 50 per cento.
2. Per gli interventi di cui all'articolo 3, gli oneri concessori sono ridotti del 50 per cento.
3. La realizzazione di interventi di cui all'articolo 3 relativi a edifici adibiti a prima abitazione di giovani coppie di età non superiore a trentacinque anni ed entro cinque anni dalla data di matrimonio, dà diritto ad un'ulteriore riduzione degli oneri concessori del 50 per cento.
4. I comuni istituiscono nel proprio bilancio apposito capitolo di spesa con destinazione vincolata, ove far confluire le somme derivanti dal pagamento degli oneri di concessione introitati in attuazione della presente legge.
5. Le somme iscritte nel capitolo istituito ai sensi del comma 4 sono finalizzate esclusivamente alla riqualificazione, messa in sicurezza, risparmio idrico ed energetico del patrimonio edilizio comunale e alla realizzazione di aree a verde pubblico, di parcheggi ed all'eliminazione di superfetazioni. Per le predette finalità ogni anno i comuni, in sede di approvazione dei bilanci di previsione, qualora risultino iscritte somme nel capitolo di cui al comma 4, presentano e realizzano appositi progetti, distinti per le diverse categorie di interventi di cui al presente comma.

#### Art. 5. *Elenchi*

1. I comuni istituiscono e aggiornano l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della presente legge.
2. I comuni, ai fini del comma 1, per il periodo di vigenza degli effetti prodotti dalla presente legge, anche per evitare che, mediante interventi successivi, siano superati i limiti fissati dalla presente legge, hanno l'obbligo di effettuare e documentare con apposita relazione annuale da inviare all'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente, entro il termine perentorio del mese di febbraio, almeno il venti per cento di controllo a campione degli interventi di cui agli articoli 2 e 3. Il controllo a campione deve effettuarsi perentoriamente ogni semestre.
3. Nei casi di omissione da parte dei comuni, l'Assessorato regionale del territorio e dell'ambiente provvede in via sostitutiva con la nomina di un commissario ad acta il quale seleziona i casi da sottoporre a verifica e controllo a campione.
4. La mancata o omessa vigilanza costituisce, per il dirigente preposto, l'elemento negativo di giudizio in sede di valutazione per il raggiungimento degli obiettivi.
5. I comuni, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal 31 dicembre 2011, con proprio atto deliberativo, allo scopo di integrare i dati del quadro conoscitivo della propria pianificazione urbanistica, verificano gli ampliamenti volumetrici richiesti ai sensi delle disposizioni di cui alla presente legge e valutano eventuali esigenze di integrazione delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici che risultino necessari.

6. Gli interventi possono essere autorizzati una sola volta sul medesimo immobile.

#### *Art. 6. Semplificazione e snellimento delle procedure*

1. Gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 sono subordinati al rilascio della concessione edilizia prevista dall'articolo 36 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 ovvero alla denuncia di inizio attività di cui all'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Le istanze relative agli interventi sono presentate entro ventiquattro mesi dal termine fissato al comma 4 e sono corredate, a pena di inammissibilità, dal titolo abilitativo edilizio ove previsto relativo all'immobile oggetto di intervento, rilasciato o concretizzatosi antecedentemente alla data di presentazione dell'istanza.

3. L'istanza è corredata da quietanza di versamento delle spese di istruttoria, il cui ammontare complessivo e la cui articolazione temporale sono stabiliti da ciascun comune con determina sindacale emanata entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione della presente legge.

4. I comuni, con delibera consiliare, entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono motivatamente escludere o limitare l'applicabilità delle norme di cui agli articoli 2 e 3 ad immobili o zone del proprio territorio o imporre limitazioni e modalità applicative, sulla base di specifiche ragioni di carattere urbanistico, paesaggistico e ambientale.

#### *Art. 7. Misure di prevenzione sismica*

1. L'adozione di sistemi di isolamento e/o dissipazione sismica nelle nuove costruzioni comporta una riduzione pari al 20 per cento degli oneri concessori che si aggiunge a quella prevista dall'articolo 4. La medesima riduzione si applica anche nel caso di adozione di tali sistemi nell'ambito di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

#### *Art. 8. Misure compensative per favorire la realizzazione di aree a verde pubblico e parcheggi*

1. Nelle aree di proprietà privata, per le quali lo strumento urbanistico vigente preveda la destinazione di verde pubblico anche attrezzato, sia di quartiere che territoriale, nonché nelle zone agricole purché ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri urbani, è consentita la realizzazione, da parte dei privati, di uno o più piani interrati di proprietà privata, destinati esclusivamente a parcheggio, a condizione che sia realizzato in superficie il verde pubblico da cedere gratuitamente al comune.

2. Gli interventi di cui al comma 1 possono essere attuati anche parzialmente, per singoli lotti.

3. Quanto previsto dal presente articolo si attua con le seguenti condizioni e modalità:

a) l'altezza di interpiano non sia superiore a 3,5 metri e tutti i piani siano interrati su tutti i fronti, con l'esclusione delle rampe di accesso e di eventuali scale ed impianti di servizio e/o di emergenza;

b) la realizzazione del manufatto interrato sia tale da consentire che le soprastanti opere a verde pubblico anche attrezzato siano eseguite secondo uno specifico progetto del verde che preveda la piantumazione di alberi di alto fusto;

c) antecedentemente al rilascio della concessione edilizia sia stipulato l'atto pubblico di obbligo alla cessione gratuita dell'area a verde pubblico anche attrezzato, di vincolo permanente alla destinazione a parcheggio nonché l'obbligo a realizzare le opere a verde pubblico anche attrezzato come da progetto. L'atto d'obbligo e la relativa trascrizione costituiscono

parte integrante della concessione edilizia;

d) la mancata realizzazione delle opere a verde entro sei mesi dalla ultimazione dei parcheggi determina il diniego del rilascio del certificato di agibilità e autorizza il comune ad intraprendere le iniziative per l'acquisizione dei manufatti. Il medesimo effetto consegue alla mancata formalizzazione della cessione delle opere a verde entro tre mesi dalla realizzazione delle opere stesse per fatto e colpa dell'istante. E' in ogni caso vietato l'utilizzo dei parcheggi prima della avvenuta cessione delle aree a verde.

4. Per le opere di cui al presente articolo non si applica la procedura di cui all'articolo 2, comma 5, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17.

#### *Art. 9. Norme in materia di rendimento energetico degli edifici*

1. Al fine di assicurare il rendimento energetico degli edifici, per le nuove costruzioni trovano applicazione le disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni e del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009.
2. La Regione, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, richiede, ai sensi del regio decreto 21 giugno 1942, n. 929, la registrazione di un marchio di qualità ambientale ed energetica per gli edifici realizzati con i criteri di cui al comma 1, da esporre con apposita targa all'esterno dell'edificio, sia pubblico che privato, a fianco del numero civico.
3. I concessionari del marchio di qualità provvedono alla corretta tenuta della targa esposta all'esterno dell'edificio e alla documentazione a corredo.
4. I comuni istituiscono un registro contenente l'elenco degli edifici che godono della certificazione energetica e del relativo marchio. Gli elenchi sono resi pubblici e sono pubblicati nei siti web di ogni comune.
5. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Regione promuove una conferenza di servizi al fine di definire i contenuti relativi alla realizzazione degli interventi di installazione di impianti fotovoltaici negli edifici ricadenti nei centri storici, mediante l'esclusiva utilizzazione di impianti tecnologici innovativi, a basso o nullo impatto ambientale.

*Art. 10. Ampliamento, demolizione e ricostruzione di edifici adibiti ad uso diverso dall'abitazione*

1. Ai fini della sostituzione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente alla data del 31 dicembre 2009, con destinazione d'uso non residenziale, sono consentiti interventi di ampliamento nei limiti del 15 per cento della superficie coperta e comunque per una superficie non superiore a 400 metri quadrati di superficie coperta. Sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento nei limiti del 25 per cento della superficie coperta e comunque per una superficie non superiore a 400 metri quadrati di superficie coperta. I suddetti limiti sono incrementati del 10 per cento qualora siano adottati sistemi che utilizzino fonti di energie rinnovabili che consentano l'autonomia energetica degli edifici.
2. Gli interventi di cui al comma 1 non possono riguardare edifici a carattere alberghiero, turistico-ricettivo e commerciali di qualunque dimensione e in ogni caso devono ricadere nelle zone territoriali omogenee classificate 'D' dagli strumenti urbanistici generali ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o nei piani regolatori delle aree di sviluppo industriale di cui alla legge regionale 4 gennaio 1984, n. 1.
3. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, purché nel rispetto delle distanze minime stabilite da norme legislative vigenti ed in conformità alla normativa antisismica.
4. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere effettuati entro i limiti di altezza degli edifici esistenti.

*Art. 11. Ambito di applicazione*

1. Ferme restando le esclusioni e le limitazioni riguardanti le tipologie di aree indicate nei precedenti articoli, le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 e 10, in deroga alle previsioni dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici comunali, si applicano anche agli edifici soggetti a specifiche forme di vincolo, a condizione che gli interventi possano essere autorizzati ai sensi della normativa vigente dagli enti preposti alla tutela del vincolo stesso.
2. Gli interventi previsti dalla presente legge non possono riguardare:
  - a) le zone di tutela naturalistica, il sistema forestale e boschivo, gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi di acqua e le zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale (PTPR) ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;
  - b) le zone interne alle aree 'A' e 'B' dei parchi regionali e le aree delle riserve naturali, ad esclusione dei territori ricompresi all'interno delle zone 'D' dei parchi regionali e delle preriserve. Per gli interventi realizzabili ai sensi della presente lettera i limiti massimi di incremento volumetrico previsto sono ridotti di un terzo. Detti interventi sono soggetti al preventivo nulla osta dell'ente competente;

- c) le fasce di rispetto dei territori costieri, dei boschi, delle foreste e dei parchi archeologici;
- d) le aree interessate da vincolo assoluto di inedificabilità, salvo quanto previsto dall'articolo 8;
- e) le zone del demanio statale, regionale, provinciale e comunale;
- f) gli immobili oggetto di condono edilizio nonché di ordinanza di demolizione, salvo quelli oggetto di accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37;
- g) gli immobili privati situati su aree demaniali di proprietà dello Stato, Regione, provincia e comune;
- h) gli immobili tutelati ai sensi di quanto previsto dalla parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- i) gli immobili ricadenti nelle aree a pericolosità e/o rischio idrogeologico elevato o molto elevato, come classificate nel vigente Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico di cui all'articolo 130 della legge regionale 3 maggio 2001, n. 6, al momento della presentazione dell'istanza;
- j) le zone A come definite e perimetrare dagli strumenti urbanistici ai sensi di quanto previsto dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- k) le aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, qualora gli edifici risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto ministeriale 9 maggio 2001 del Ministro dei lavori pubblici.

Art. 12. *Entrata in vigore*

1. La presente legge sarà pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana.
2. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

## **PARTE TERZA**

### **NORMATIVA REGIONALE**

#### **SULLE PROCEDURE PER LE ESPROPRIAZIONI E LE OCCUPAZIONI**

\* \* \*

#### **Procedure per le espropriazioni e le occupazioni**

Art. 36 della legge regionale n. 7 del 2 agosto 2002

1. Le disposizioni riguardanti le espropriazioni per pubblica utilità di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327](#) e successive modificazioni (1), si applicano nell'ordinamento regionale contestualmente all'entrata in vigore della presente legge ovvero, ove successive, con le decorrenze previste nel citato decreto.

**(1) DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 giugno 2001, n. 327 (in Suppl. ordinario n. 211 alla Gazz. Uff., 16 agosto, n. 189). - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (\*)**

*(\*) Il presente decreto è entrato in vigore il 30 giugno 2003*

\*\*\*

STRALCIO

### **Regole generali sulla competenza**

Art. 6, sostituito dall'[articolo 1 del D.LGS. del 27 dicembre 2002, n. 302](#).

1. L'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità è anche competente all'emanazione degli atti del procedimento espropriativo che si renda necessario.

2. Le amministrazioni statali, le Regioni, le Province, i Comuni e gli altri enti pubblici individuano ed organizzano l'ufficio per le espropriazioni, ovvero attribuiscono i relativi poteri ad un ufficio già esistente.

3. Le Regioni a statuto speciale o a statuto ordinario e le Province autonome di Trento e di Bolzano emanano tutti gli atti dei procedimenti espropriativi strumentali alla cura degli interessi da esse gestiti, anche nel caso di delega di funzioni statali.

4. Gli enti locali possono istituire un ufficio comune per le espropriazioni e possono costituirsi in consorzio o in un'altra forma associativa prevista dalla legge.

5. All'ufficio per le espropriazioni è preposto un dirigente o, in sua mancanza, il dipendente con la qualifica più elevata.

6. Per ciascun procedimento, è designato un responsabile che dirige, coordina e cura tutte le operazioni e gli atti del procedimento, anche avvalendosi dell'ausilio di tecnici.

7. Il dirigente dell'ufficio per le espropriazioni emana ogni provvedimento conclusivo del procedimento o di singole fasi di esso, anche se non predisposto dal responsabile del procedimento.

8. Se l'opera pubblica o di pubblica utilità va realizzata da un concessionario o contraente generale, l'amministrazione titolare del potere espropriativo può delegare, in tutto o in parte, l'esercizio dei propri poteri espropriativi, determinando chiaramente l'ambito della delega nella concessione o nell'atto di affidamento, i cui estremi vanno specificati in ogni atto del procedimento espropriativo. A questo scopo i soggetti privati cui sono attribuiti per legge o per delega poteri espropriativi, possono avvalersi di società controllata. I soggetti privati possono altresì avvalersi di società di servizi ai fini delle attività preparatorie.

9. Per le espropriazioni finalizzate alla realizzazione di opere private, l'autorità espropriante è l'Ente che emana il provvedimento dal quale deriva la dichiarazione di pubblica utilità.

### **Competenze particolari dei Comuni**

Art. 7

1. Il Comune può espropriare:

a) le aree inedificate e quelle su cui vi siano costruzioni in contrasto con la destinazione di zona o abbiano carattere provvisorio, a seguito dell'approvazione del piano regolatore generale, per consentirne l'ordinata attuazione nelle zone di espansione;

b) l'immobile al quale va incorporata un'area inserita in un piano particolareggiato e non utilizzata, quando il suo proprietario non intenda acquistarla o non comunichi le proprie determinazioni, entro il termine di sessanta giorni, decorrente dalla ricezione di un avviso del dirigente dell'ufficio per le espropriazioni;

c) gli immobili necessari per delimitare le aree fabbricabili e per attuare il piano regolatore, nel caso di mancato accordo tra i proprietari del comprensorio;

d) le aree inedificate e le costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, quando decorre inutilmente il termine, non inferiore a novanta giorni, fissato nell'atto determinativo della formazione del consorzio, notificato ai proprietari interessati.

### **Le fasi del procedimento espropriativo**

*Art. 8*

1. Il decreto di esproprio può essere emanato qualora:

a) l'opera da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale, o in un atto di natura ed efficacia equivalente, e sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio;

b) vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità;

c) sia stata determinata, anche se in via provvisoria, l'indennità di esproprio.

### **Vincoli derivanti da piani urbanistici**

*Art. 9*

1. Un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità.

2. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

3. Se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'articolo 9 del testo unico in materia edilizia approvato con [decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#).

4. Il vincolo preordinato all'esproprio, dopo la sua decadenza, può essere motivatamente reiterato, con la rinnovazione dei procedimenti previsti al comma 1 e tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard. (L)

5. Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Consiglio comunale può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel piano urbanistico generale. In tal caso, se la Regione o l'ente da questa delegato all'approvazione del piano urbanistico generale non manifesta il proprio dissenso entro il termine di novanta giorni, decorrente dalla ricezione della delibera del Consiglio comunale e della relativa completa documentazione, si intende approvata la determinazione del consiglio comunale, che in una successiva seduta ne dispone l'efficacia.

6. Salvo quanto previsto dal comma 5, nulla è innovato in ordine alla normativa statale o regionale sulla adozione e sulla approvazione degli strumenti urbanistici.

### **La partecipazione degli interessati**

*Art. 11 sostituito dall'*[articolo 1 del D.LGS. del 27 dicembre 2002, n. 302](#).

1. Al proprietario, del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio, va inviato l'avviso dell'avvio del procedimento:

a) nel caso di adozione di una variante al piano regolatore per la realizzazione di una singola opera pubblica, almeno venti giorni prima della delibera del consiglio comunale;

b) nei casi previsti dall'[articolo 10](#), comma 1, almeno venti giorni prima dell'emanazione dell'atto se ciò risulti compatibile con le esigenze di celerità del procedimento.

2. L'avviso di avvio del procedimento è comunicato personalmente agli interessati alle singole opere previste dal piano o dal progetto. Allorché il numero dei destinatari sia superiore a 50, la comunicazione è effettuata mediante pubblico avviso, da affiggere all'albo pretorio dei Comuni nel cui territorio ricadono gli immobili da assoggettare al vincolo, nonché su uno o più quotidiani a diffusione nazionale e locale e, ove istituito, sul sito informatico della Regione o Provincia autonoma nel cui territorio ricadono gli immobili da assoggettare al vincolo. L'avviso deve precisare dove e con quali modalità può essere consultato il piano o il progetto. Gli interessati possono formulare entro i successivi trenta giorni osservazioni che vengono valutate dall'autorità espropriante ai fini delle definitive determinazioni.)

3. La disposizione di cui al comma 2 non si applica ai fini dell'approvazione del progetto preliminare delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi ricompresi nei programmi attuativi dell'[articolo 1, comma 1, della legge 21 dicembre 2001, n. 443](#).

4. Ai fini dell'avviso dell'avvio del procedimento delle conferenze di servizi in materia di lavori pubblici, si osservano le forme previste dal [decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554](#).

5. Salvo quanto previsto dal comma 2, restano in vigore le disposizioni vigenti che regolano le modalità di partecipazione del proprietario dell'area e di altri interessati nelle fasi di adozione e di approvazione degli strumenti urbanistici.

#### **Gli atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità**

*Art.12 sostituito dall'*[articolo 1 del D.LGS. del 27 dicembre 2002, n. 302](#).

1. La dichiarazione di pubblica utilità si intende disposta:

a) quando l'autorità espropriante approva a tale fine il progetto definitivo dell'opera pubblica o di pubblica utilità, ovvero quando sono approvati il piano particolareggiato, il piano di lottizzazione, il piano di recupero, il piano di ricostruzione, il piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi, ovvero quando è approvato il piano di zona;

b) in ogni caso, quando in base alla normativa vigente equivale a dichiarazione di pubblica utilità l'approvazione di uno strumento urbanistico, anche di settore o attuativo, la definizione di una conferenza di servizi o il perfezionamento di un accordo di programma, ovvero il rilascio di una concessione, di una autorizzazione o di un atto avente effetti equivalenti.

2. Le varianti derivanti dalle prescrizioni della conferenza di servizi, dell'accordo di programma o di altro atto di cui all'articolo 10, nonché le successive varianti in corso d'opera, qualora queste ultime non comportino variazioni di tracciato al di fuori delle zone di rispetto previste ai sensi del [decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753](#), nonché ai sensi del decreto ministeriale 1 aprile 1968, sono approvate dall'autorità espropriante ai fini della dichiarazione di pubblica utilità e non richiedono nuova apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

3. Qualora non sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio la dichiarazione di pubblica utilità diventa efficace al momento di tale apposizione a norma degli [articoli 9 e 10](#).