

## **Legge regionale 8 luglio 1999, n. 19.**

**Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo).**

(B.U. 14 luglio 1999, n. 28)

Art. [1](#), [2](#), [3](#), [4](#), [5](#), [6](#), [7](#), [8](#), [9](#), [10](#), [11](#), [12](#), [13](#)

### **Art. 1.**

*(Finalita' della legge)*

1. La presente legge persegue la semplificazione e la chiarezza delle procedure edilizie nei comuni, anche attraverso la loro unificazione; l'uniformita' dei regolamenti edilizi comunali; un adeguato livello di qualita' del prodotto edilizio in rapporto all'ambiente e la fruibilita' degli edifici da parte di tutti; la trasparenza nei rapporti fra i cittadini e la pubblica amministrazione competente per la materia.

### **Art. 2.**

*(Regolamento edilizio)*

1. Ogni comune deve essere dotato di regolamento edilizio.
2. Il regolamento edilizio comunale, in armonia con le disposizioni di legge, disciplina:
  - a) la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della commissione edilizia;
  - b) gli adempimenti inerenti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio ed alle relative procedure;
  - c) i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici, come definiti dalla Regione nel regolamento edilizio tipo;
  - d) l'inserimento ambientale, i requisiti prestazionali ed il decoro del prodotto edilizio;
  - e) le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti;
  - f) l'esercizio dell'attivita' costruttiva e dei cantieri;
  - g) la vigilanza e le sanzioni.
3. Le prescrizioni dei regolamenti riguardanti il prodotto edilizio elencano le esigenze alle quali debbono corrispondere i requisiti prestazionali che il prodotto stesso deve possedere, senza necessita' di vincolarlo a specifiche soluzioni tecniche, quantitative o formali, precostituite.

### **Art. 3.**

*(Approvazione del regolamento edilizio)*

1. Il Consiglio regionale approva un regolamento edilizio tipo, che e' integralmente pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione. Il regolamento edilizio tipo puo' essere modificato ed integrato con deliberazione del Consiglio regionale.
2. Il regolamento edilizio tipo individua, in modo esplicito e tassativo, gli argomenti sui quali il testo approvato dal consiglio comunale puo' scostarsi da quelli del regolamento tipo, senza che cio' pregiudichi, agli effetti di cui al comma 3, la conformita' del testo comunale a quello regionale tipo.
3. L'approvazione di un regolamento edilizio comunale conforme al regolamento edilizio tipo e' effettuata dal consiglio comunale con deliberazione soggetta al solo controllo di legittimita'; tale deliberazione divenuta esecutiva assume efficacia con la pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione. La deliberazione deve contenere esplicita dichiarazione di conformita' del regolamento comunale approvato al regolamento tipo formato dalla Regione.
4. I regolamenti edilizi approvati dai comuni ai sensi del comma 3 sono trasmessi con la

deliberazione consiliare di approvazione alla Giunta regionale, che ha la facoltà di annullare disposizioni illegittime o non conformi al regolamento tipo, nei tempi e con la procedura dell'articolo 27 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni, e dell'articolo 68 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo), come modificato dall'articolo 40 della legge regionale 20 maggio 1980, n. 50.

5. I comuni che non intendono avvalersi della facoltà di cui al comma 3 e formano un regolamento edilizio non conforme, anche in parte, al regolamento edilizio tipo, adottano il regolamento con deliberazione del consiglio comunale e lo trasmettono alla Azienda sanitaria locale, che esprime, entro sessanta giorni, il parere sugli aspetti igienico-sanitari.

6. Il regolamento è approvato, entro centottanta giorni dal ricevimento, dalla Giunta regionale, che può introdurre modifiche d'ufficio per correggere errori, chiarire prescrizioni ed operare adeguamenti a norme di legge.

7. Il regolamento che richieda modifiche o rielaborazioni è restituito al comune, con provvedimento motivato, dal Presidente della Giunta regionale, o dall'Assessore delegato.

8. Il comune provvede alle modifiche o alla rielaborazione richiesta ed invia il regolamento alla Regione che assume le proprie determinazioni nei successivi novanta giorni.

9. Il regolamento assume efficacia con la pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione.

10. Le modifiche dei regolamenti edilizi comunali sono approvate con le procedure del presente articolo.

#### **Art. 4.**

*(Commissione edilizia)*

1. In ogni comune è costituita la commissione edilizia.

2. Il regolamento edilizio disciplina la composizione, la durata, le modalità di formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della commissione edilizia, ed assicura che i componenti siano scelti fra soggetti professionalmente competenti, per specifica preparazione ed esperienza, nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente.

3. La commissione edilizia è formata dal presidente, dai membri di diritto e dai componenti eletti dal consiglio comunale.

4. Non possono far parte della commissione edilizia soggetti che per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, organi o istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle pratiche sottoposte alla commissione stessa.

5. La commissione edilizia esprime pareri preventivi, obbligatori non vincolanti, su tutte le istanze per il rilascio di concessioni e di autorizzazioni edilizie, di loro varianti e sui provvedimenti di annullamento e di revoca di concessioni ed autorizzazioni edilizie.

6. Il sindaco, la giunta ed il consiglio comunale hanno facoltà di richiedere pareri, non vincolanti, alla commissione edilizia su qualsiasi questione, attinente all'attività edilizia od urbanistica, che incida sul territorio comunale.

7. La commissione edilizia ha facoltà di formulare proposte al sindaco, alla giunta ed al consiglio comunale in materia edilizia o urbanistica ed in tema di organizzazione e di procedimenti amministrativi riguardanti le materie predette.

8. Le sedute della commissione edilizia non sono pubbliche. È consentito l'accesso ai verbali della commissione edilizia e l'estrazione di copia degli stessi con le modalità e alle condizioni stabilite ai sensi di legge.

9. I componenti della commissione edilizia devono astenersi, allontanandosi dall'aula, dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio, delle pratiche nelle quali abbiano interessi di carattere privato.

10. I comuni che non dispongono di regolamento edilizio provvedono, fino all'approvazione dello stesso, alla nomina della commissione edilizia formata dal presidente, dal comandante provinciale

dei Vigili del Fuoco, o da un suo delegato, e da un numero di componenti eletti non inferiore a quattro e non superiore a dieci, scelti fra soggetti professionalmente competenti, per specifica preparazione ed esperienza, nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente. Valgono comunque le disposizioni del comma 4.

#### **Art. 5.**

*(Certificato urbanistico)*

1. In tutti i comuni, l'autorità comunale, su richiesta del proprietario, o del titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di compiere attività edilizie, rilascia il certificato urbanistico relativo all'immobile o all'area interessata.
2. Il certificato indica, in sintesi, le norme che incidono in modo specifico sull'immobile, sulla sua trasformazione e sul suo uso; le prescrizioni urbanistiche ed edilizie interessanti l'immobile stesso; le destinazioni d'uso ammesse; i vincoli che gravano sul bene o sull'area.
3. Il certificato urbanistico è rilasciato dall'autorità comunale entro sessanta giorni dalla domanda; esso descrive la condizione urbanistica ed edilizia dell'immobile al momento del rilascio, senza pregiudizio delle facoltà di variare tale condizione e senza obblighi di notifica dell'intervenuta variazione a carico del comune.
4. La richiesta del certificato urbanistico può essere formulata anche indipendentemente dall'esercizio di attività edilizie.

#### **Art. 6.**

*(Determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato)*

1. Agli effetti degli articoli 7 e 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e successive modifiche ed integrazioni si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:
  - a) mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30 per cento della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a 20 metri quadrati per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f);
  - b) aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;
  - c) riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade;
  - d) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;
  - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della l. 47/1985.

**Art. 7.**

*(Accertamento della destinazione d'uso in atto)*

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unita' immobiliare e' quella stabilita dalla licenza edilizia o dalla concessione o dall'autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

**Art. 8.**

*(Mutamenti delle destinazioni d'uso)*

1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

2. I comuni, se lo ritengono necessario, all'atto della predisposizione degli strumenti urbanistici, o con modifica a quelli vigenti approvata con le procedure dell'articolo 17, comma 7, della l.r. 56/1977, come modificato dall'articolo 1 della legge regionale 29 luglio 1997, n. 41, possono individuare, all'interno delle categorie del comma 1, ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso, da subordinare ad autorizzazione.

3. L'istanza di autorizzazione, conforme alla normativa urbanistica ed edilizia, si intende accolta qualora l'autorita' comunale non si pronunci entro novanta giorni dalla presentazione. Il silenzio assenso non si forma per gli interventi su immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose di interesse artistico o storico) e 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), e successive modifiche ed integrazioni.

4. E' fatta salva la prescrizione del primo comma, lettera a) dell'articolo 48 della l.r. 56/1977, come modificato dall'articolo 44 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61.

5. I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al comma 1.

6. L'onerosita' e' commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario e' tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

**Art. 9.**

*(Modifica dell'articolo 50 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56)*

1. L'articolo 50 della l.r. 56/1977, e' sostituito dal seguente:

"Art. 50. Poteri sostitutivi in caso di mancato rilascio di concessione

1. Scaduti i termini previsti dall'articolo 4, commi 4 e 5, della legge 4 dicembre 1993, n. 493 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), come modificato dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, per il rilascio della concessione senza che l'autorita' comunale si sia pronunciata, l'interessato puo' inoltrare istanza al Presidente della Giunta regionale per la nomina di un commissario ad acta.

2. L'istanza va inoltrata entro novanta giorni dalla data di scadenza del termine di cui all'articolo 4,

comma 5, della l. 493/1993.

3. Nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, il Presidente della Giunta regionale, o l'Assessore delegato, invita l'autorità comunale a trasmettere entro il termine perentorio di quindici giorni gli atti istruttori compiuti dall'amministrazione comunale ed a comunicare osservazioni e decisioni eventualmente assunte, anche tardivamente, sulla domanda di concessione.

4. Il Presidente della Giunta regionale, o l'Assessore delegato, persistendo il silenzio, provvede con decreto, immediatamente esecutivo, alla nomina di un commissario che deve pronunciare la propria motivata decisione sulla domanda di concessione nel termine di trenta giorni dalla data della pubblicazione del decreto sul Bollettino Ufficiale della Regione.".

#### **Art. 10.**

*(Colore ed arredo urbano)*

1. Le determinazioni in tema di colore, di arredo urbano e simili, nei comuni che si dotano di tale disciplina, sono approvate dal consiglio comunale e inserite nel regolamento edilizio.

#### **Art. 11.**

*(Poteri dell'autorità comunale per l'applicazione del regolamento edilizio e sanzioni)*

1. Il rispetto e l'applicazione delle norme e delle prescrizioni del regolamento edilizio comunale e' assicurato dall'autorità comunale anche mediante l'esercizio dei poteri di coercizione ed, occorrendo, attraverso l'esecuzione d'ufficio delle necessarie opere, a spese dei contravventori.

2. La violazione delle disposizioni del regolamento edilizio e' inoltre perseguita con sanzione amministrativa pecuniaria. Resta impregiudicata l'applicazione delle sanzioni penali, ove ne ricorrano le condizioni, e di eventuali ulteriori sanzioni di legge.

3. Chiunque violi le disposizioni del regolamento edilizio comunale e' soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma non inferiore a lire cinquecentomila e non superiore a lire cinque milioni.

4. Nella determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria tra il limite minimo e il limite massimo si ha riguardo alla gravità della violazione, all'incidenza della stessa sull'ambiente, alla misura del pericolo creato, all'opera svolta dall'agente per l'eliminazione o l'attenuazione delle conseguenze dannose.

5. Il proprietario dell'immobile o dell'area interessata dalla violazione e' obbligato in solido con l'autore della violazione stessa al pagamento della sanzione amministrativa e delle spese di cui al comma 1.

6. Il rapporto che ha accertato la violazione e' presentato all'autorità comunale competente ad irrogare la sanzione.

7. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689 (Modifiche al sistema penale).

#### **Art. 12.**

*(Disposizioni transitorie)*

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge i comuni non possono adottare varianti ai regolamenti edilizi vigenti, che conservano efficacia fino all'entrata in vigore dei nuovi regolamenti.

2. La Regione restituisce ai comuni i regolamenti edilizi trasmessi per l'approvazione anteriormente all'entrata in vigore della legge stessa.

3. Il regolamento edilizio tipo uniforma le definizioni dei parametri e degli indici edilizi e urbanistici da rispettare nell'edificazione. Tali definizioni devono essere recepite dalle normative comunali.

4. I comuni dotati di piano regolatore generale, le cui norme definiscono i parametri e gli indici di

cui al comma 3 in modo non conforme alle definizioni del regolamento edilizio tipo approvato dal Consiglio regionale, recepiscono in via transitoria nel regolamento edilizio comunale, anche mediante semplice norma di rinvio, le definizioni anzidette del piano regolatore generale.

5. I nuovi piani regolatori generali, le loro revisioni, le varianti generali, adottati successivamente alla pubblicazione della deliberazione del Consiglio regionale che approva il regolamento edilizio tipo, devono adeguarsi alle definizioni uniformate.

### **Art. 13.**

*(Abrogazioni)*

1. Sono abrogate, in particolare, le seguenti disposizioni:

- a) gli articoli 48 bis, 57, 65, 87 e 91 sexies della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56;
  - b) l'articolo 50 della legge regionale 20 maggio 1980, n. 50;
  - c) gli articoli 45, 70 e 74 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61;
  - d) il secondo capoverso del secondo comma dell'articolo 1 della legge regionale 31 gennaio 1985, n. 8.
-