



**REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA  
RÉGION AUTONOME VALLÉE D'AOSTE**

**ASSESSORATO DEL TERRITORIO, AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE  
ASSESSORAT DU TERRITOIRE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES OUVRAGES PUBLICS**

Via Promis, 2 - 11100Aosta  
Tel. 0165/273111 - 272602  
Telefax 0165/272818  
e-mail: urbanistica@regione.vda.it

**Direzione urbanistica  
Direction de l'urbanisme**

Prot. n. 13766/UR del 6 luglio 2001

**CIRCOLARE N. 34**

**Oggetto: Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11.**

**(Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta)**

## SOMMARIO

<b>PARTE PRIMA</b> .....	pag.	4
1. Premessa.....	pag.	4
1.1 Natura e limiti della circolare.....	pag.	4
1.2 Rapporti tra legislazione regionale e legislazione statale.....	pag.	5
1.3 Competenza in merito al rilascio della concessione edilizia e di ulteriori atti di competenza comunale previsti dalla l.r. 11/98.....	pag.	7
<b>PARTE SECONDA</b> .....	pag.	11
<b>TITOLO I - PRINCIPI</b>	pag.	11
Art. 1 Principi fondamentali .....	pag.	11
<b>TITOLO II - PIANIFICAZIONE REGIONALE</b>	pag.	12
Art. 3 Impianto normativo del PTP .....	pag.	12
<b>TITOLO III - PIANIFICAZIONE COMUNALE</b>	pag.	14
Art. 12 Contenuti ed elaborati del PRG .....	pag.	14
Art. 13 Adeguamento dei PRG .....	pag.	16
Art. 14 Modifiche e varianti al PRG .....	pag.	18
Art. 15 Procedure per la formazione, l'adozione e l'approvazione delle varianti sostanziali al PRG .....	pag.	22
Art. 16 Procedure per la formazione, l'adozione e l'approvazione delle varianti non sostanziali al PRG .....	pag.	26
Art. 20 Misure di salvaguardia .....	pag.	27
<b>TITOLO IV</b>	pag.	28
<b>ACCORDI - INTESI - OPERE PUBBLICHE COMUNALI, INTERCOMUNALI E DELLE COMUNITA' MONTANE - IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI</b>	pag.	28
Art. 27 Procedura di formazione degli accordi di programma .....	pag.	29
Art. 29 Intesa per le opere pubbliche di interesse regionale.....	pag.	32
Art. 31 Opere pubbliche comunali, intercomunali e delle Comunità montane .....	pag.	33
Art. 32 Impianti per le telecomunicazioni .....	pag.	34
<b>TITOLO V - AMBITI INEDIFICABILI</b>	pag.	35
<b>CAPO I - AREE BOSCADE, ZONE UMIDE E LAGHI, TERRENI SEDI DI FRANE, A RISCHIO DI INONDAZIONI, DI VALANGHE O SLAVINE</b>	pag.	35
Art. 38 Compiti dei Comuni .....	pag.	35
<b>CAPO II - FASCE DI RISPETTO</b>	pag.	36
Art. 40 Fasce di rispetto stradali .....	pag.	36
<b>TITOLO VI - PIANI, PROGRAMMI E PROGETTI ATTUATIVI</b>	pag.	38
<b>CAPO II - PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI DEL PRG</b>	pag.	38
Art. 48 Piani urbanistici di dettaglio.....	pag.	38
Art. 49 PUD di iniziativa privata.....	pag.	39
Art. 52 Disciplina applicabile nelle zone territoriali di tipo A.....	pag.	41

	<b>TITOLO VII - DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA</b>	pag. 45
	CAPO I - REGOLAMENTO EDILIZIO E COMMISSIONE EDILIZIA	pag. 45
Art. 54	Regolamento edilizio tipo. Approvazione del regolamento edilizio.....	pag. 45
Art. 55	Commissione edilizia.....	pag. 46
	<b>CAPO II - LEGITTIMAZIONE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA</b>	pag. 47
Art. 59	Titoli abilitativi.....	pag. 48
Art. 60	Concessione edilizia.....	pag. 49
Art. 61	Denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera.....	pag. 51
Art. 62	Opere dei Comuni.....	pag. 56
Art. 63	Certificato urbanistico.....	pag. 57
	<b>CAPO III - ONEROSITA' DELLE CONCESSIONI EDILIZIE</b>	pag. 58
Art. 64	Contributo per il rilascio della concessione.....	pag. 58
Art. 66	Determinazione del costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale.....	pag. 60
Art. 68	Concessione gratuita.....	pag. 61
	<b>CAPO IV - DESTINAZIONE D'USO</b>	pag. 63
Art. 73	Destinazioni d'uso e relative categorie.....	pag. 63
Art. 74	Mutamento della destinazione d'uso.....	pag. 68
	<b>TITOLO VIII - VIGILANZA E SANZIONI</b>	pag. 70
Art. 75	Vigilanza sulle trasformazioni urbanistiche o edilizie.....	pag. 71
Art. 76	Provvedimenti urgenti in sede di vigilanza.....	pag. 72
Art. 77	Provvedimenti conseguenti all'esecuzione di trasformazioni in assenza di concessione, in totale difformità da essa o con variazioni essenziali.....	pag. 74
Art. 78	Definizione delle trasformazioni in totale difformità dalla concessione o con variazioni essenziali.....	pag. 77
Art. 79	Provvedimenti conseguenti alla realizzazione di ristrutturazioni edilizie in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione.....	pag. 79
Art. 80	Provvedimenti conseguenti a difformità parziali.....	pag. 82
Art. 82	Provvedimenti conseguenti alle violazioni in tema di denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera.....	pag. 83
Art. 84	Sanatoria.....	pag. 85
Art. 87	Procedura per la riduzione in pristino e poteri sostitutivi.....	pag. 87
	<b>TITOLO IX - POTERI DI DEROGA E DI ANNULLAMENTO</b>	pag. 88
Art. 88	Poteri di deroga.....	pag. 88
	<b>TITOLO X - NORME FINALI</b>	pag. 89
Art. 90	Disposizioni relative al piano regolatore della conca di Pila.....	pag. 89
Art. 91	Vincoli preordinati all'espropriazione e vincoli che comportano inedificabilità...	pag. 90
Art. 97	Applicazione di disposizioni statali in materia edilizia e urbanistica.....	pag. 92
Art. 99	Disposizioni transitorie.....	pag. 93

# PARTE PRIMA

## 1. PREMESSA

### 1.1 Natura e limiti della circolare

La presente circolare fa seguito alla circolare n. 23 del 4 giugno 1998 avente ad oggetto:

*“Legge regionale 6 aprile 1998, n. 11. Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d’Aosta.*

*Legge regionale 10 aprile 1998, n. 13. Approvazione del Piano Territoriale Paesistico della Valle d’Aosta (PTP)”.*

Essa non affronta compiutamente ed in maniera organica i problemi applicativi conseguenti all’approvazione della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, ma si limita a dare risposta ad alcuni problemi specifici ed interpretativi sorti in fase di applicazione della legge medesima.

Vengono inoltre affrontati in maniera sistematica ed organica alcuni argomenti, ed in particolare:

- i rapporti tra la legislazione regionale e la legislazione statale;
- le competenze in merito al rilascio degli atti di natura comunale previsti dalla l.r. 11/98;
- le destinazioni d’uso ed i relativi mutamenti;
- la vigilanza e le sanzioni.

## **1.2. Rapporti tra legislazione regionale e legislazione statale**

In applicazione dell'art. 2, lettera g), della legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 4 (Statuto speciale per la Valle d'Aosta), il quale conferisce alla Regione potestà legislativa primaria in materia urbanistica, la regione Valle d'Aosta ha emanato, in armonia con la Costituzione e i principi dell'ordinamento giuridico dello Stato e col rispetto degli obblighi internazionali e degli interessi nazionali, nonché delle norme fondamentali delle riforme economico-sociali della Repubblica, la l.r. 6 aprile 1998, n. 11 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta).

La legge in questione ha compiutamente ed organicamente disciplinato la materia e pertanto, come espressamente richiamato dall'art. 97 (Applicazione di disposizioni statali in materia edilizia e urbanistica), eventuali norme statali nelle materie anzidette hanno applicazione solo per quanto non disciplinato dalla legge medesima e da altre leggi regionali.

Su tale principio, del resto scontato, occorre soffermarsi per chiarirne la portata. Esso non significa che, ogni qualvolta vi sia silenzio nella legge regionale in ordine ad una determinata componente puntuale della condotta disciplinata dalle norme legislative, intervenga l'applicazione di una disposizione statale. La rinuncia della legge regionale a disciplinare un determinato specifico tema non può essere identificata con il silenzio della legge stessa relativo a quell'argomento puntuale; tale silenzio, quando si concreta, ad esempio, nel non richiedere un determinato adempimento, ben può significare che quell'adempimento non è richiesto. L'espressione leggibile nell'art. 97 della l.r. 11/98 ("*solo per quanto non disciplinato dalla presente legge...*") non va riferita ad una miriade di singoli, minuti e puntuali oggetti della disciplina legislativa, ma ad istituti od argomenti compiuti. Diversamente, si perverrebbe al fatto di costringere la legge regionale ad enunciare miriadi di negazioni, quale ad esempio "non trovano applicazione le disposizioni della legge statale in materia", pena (per paradosso) l'applicazione della specifica norma dello Stato ogni qualvolta quella singola condotta non sia stata disciplinata in modo esplicito dalla legge regionale o questa non abbia escluso espressamente l'applicazione di quella statale in via sussidiaria. Ma ciò dovrebbe allora avvenire per moltissimi temi.

Dunque, quando una materia è disciplinata integralmente dalla legge regionale, ad essa non si applicano norme legislative statali.

A titolo esemplificativo, tra le materie specifiche in ordine alle quali la legge regionale ha introdotto una disciplina compiuta ed organica, possono essere citate le disposizioni concernenti i titoli abilitativi e quelle concernenti la vigilanza ed il sanzionamento amministrativo. Per dette materie non trovano pertanto applicazione le relative norme della legislazione statale.

Trovano invece applicazione le disposizioni statali in materia di spazi minimi da destinare a parcheggio privato (articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come inserito dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e sostituito dall'art. 2, comma 2, della legge 24

marzo 1989, n. 122<sup>1</sup>) in quanto la materia non ha una propria regolamentazione all'interno della legge regionale.

Si rileva che la legge regionale non concerne la disciplina relativa ai beni culturali e ambientali, in ordine ai quali trova applicazione la specifica disciplina di settore, tra cui, in particolare, quella di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352).

---

<sup>1</sup> Art. 41-sexies – Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

### **1.3. Competenza in merito al rilascio della concessione edilizia e di ulteriori atti di competenza comunale previsti dalla l.r. 11/98**

Si osserva innanzitutto che la materia concernente l'adozione degli atti di competenza degli enti locali è ora disciplinata dalla legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 (Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta) e successive modificazioni e integrazioni, nel rispetto del principio della separazione tra funzioni di direzione politica e funzioni di direzione amministrativa di cui agli art. 4 e 5 della l.r. 45/1995.

In proposito, l'art. 34 (Contenuto dello statuto), comma 1<sup>1</sup>, della legge in questione prevede espressamente che sia lo statuto comunale, da deliberarsi da parte dei consigli comunali, a determinare *“le attribuzioni degli organi, l'ordinamento degli uffici e dei servizi pubblici, le forme della collaborazione fra Comuni o con altri enti locali, della partecipazione popolare, del decentramento, dell'accesso dei cittadini alle informazioni ed ai procedimenti amministrativi”*.

I comuni sono tenuti inoltre a disciplinare, con apposito regolamento, in conformità con lo statuto comunale (art. 46, comma 1<sup>2</sup>), *“l'ordinamento generale degli uffici e dei servizi, in base a criteri di autonomia, flessibilità, funzionalità ed economicità di gestione e secondo principi di professionalità e responsabilità”*.

I principi di carattere generale a cui debbono attenersi i comuni in sede di deliberazione del nuovo statuto e dell'apposito regolamento sono contenuti, in particolare, al comma 3 dell'art. 46<sup>3</sup>, avente portata di carattere generale, il quale stabilisce che *“spettano ai segretari comunali e agli altri dirigenti tutti i compiti, compresa l'adozione di atti che impegnino l'amministrazione verso l'esterno che la legge, lo statuto e i regolamenti non riservino agli organi di governo”* e, in particolare, ad essi spettano *“tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dall'organo politico, secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente”*, nel rispetto,

---

1

1. Lo statuto, ai sensi dell'art. 3 della Carta europea dell'autonomia locale, ratificata con l. 439/1989, e nel rispetto dei principi fissati dalla legge regionale, stabilisce le norme fondamentali per il funzionamento e l'organizzazione dell'ente ed in particolare determina le attribuzioni degli organi, l'ordinamento degli uffici e dei servizi pubblici, le forme della collaborazione fra Comuni o con altri enti locali, della partecipazione popolare, del decentramento, dell'accesso dei cittadini alle informazioni ed ai procedimenti amministrativi.

2

1. Gli enti locali disciplinano con apposito regolamento, in conformità con lo statuto comunale, l'ordinamento generale degli uffici e dei servizi, in base a criteri di autonomia, flessibilità, funzionalità ed economicità di gestione e secondo principi di professionalità e responsabilità.

3

3. Spettano ai segretari comunali e agli altri dirigenti tutti i compiti, compresa l'adozione di atti che impegnino l'amministrazione verso l'esterno, che la legge, lo statuto comunale o i regolamenti espressamente non riservino agli organi di governo dell'ente, nel rispetto del principio della separazione tra funzioni di direzione politica e funzioni di direzione amministrativa di cui agli art. 4 e 5 della l.r. 45/1995. In particolare, spettano, nei settori di propria competenza, tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dall'organo politico, secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente.

ovviamente, del principio della separazione tra funzioni di direzione politica e funzioni di direzione amministrativa.

Ai sensi del successivo comma 4<sup>1</sup> dello stesso articolo, *“nei Comuni privi di personale di livello dirigenziale, oltre al segretario comunale, e in relazione alla complessità organizzativa dell’ente, il regolamento può prevedere che la responsabilità degli uffici e dei servizi sia affidata anche ai dipendenti appartenenti ad una qualifica funzionale per l’accesso alla quale sia prescritto il diploma di laurea”*.

La norma particolare di cui all’articolo 26 (Competenze del Sindaco), comma 2<sup>2</sup>, riguardante, analogamente alla norma appena citata, il caso specifico in cui un comune sia privo di figure di qualifica dirigenziale, oltre al segretario comunale, prevede inoltre che la competenza in ordine ai provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, possa essere attribuita al sindaco.

Per quanto concerne il regime transitorio, ai sensi del comma 2 dell’art. 117<sup>3</sup> (Termini per l’adozione dello statuto), fino all’entrata in vigore dei nuovi statuti continuano ad applicarsi gli statuti e le norme vigenti alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 54/98, in quanto con la stessa compatibili.

Con l’entrata in vigore dei nuovi statuti comunali, ai sensi dello stesso articolo, comma 4<sup>4</sup>, ogni altra disposizione di legge che attribuisce competenze ad organi comunali diversi da quelli stabiliti dalla legge medesima è abrogata e le relative competenze spettano all’organo individuato dallo statuto *“o, in assenza di espressa disposizione statutaria, alla Giunta comunale o ai dirigenti, nel rispetto del principio della separazione dei poteri”*.

---

1

4. Nei Comuni privi di personale di livello dirigenziale, oltre al segretario comunale, e in relazione alla complessità organizzativa dell'ente, il regolamento può prevedere che la responsabilità degli uffici e dei servizi sia affidata anche ai dipendenti appartenenti ad una qualifica funzionale per l'accesso alla quale sia prescritto il diploma di laurea.

2

2. Il Sindaco sovrintende alle funzioni statali e regionali conferite al Comune ed esercita le funzioni ad esso attribuite dalle leggi, dallo statuto comunale e dai regolamenti. Al Sindaco, nei Comuni privi di figure di qualifica dirigenziale, oltre al segretario comunale, può essere attribuita la competenza in ordine ai provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi.

3

2. Sino all'entrata in vigore dei nuovi statuti comunali, limitatamente alle materie e discipline ad essi espressamente demandate, continuano ad applicarsi gli statuti e le norme vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge, in quanto con la stessa compatibili.

4

4. Dopo l'entrata in vigore dei nuovi statuti comunali, sono abrogate tutte le disposizioni di legge, diverse da quelle contenute nella presente legge, che prevedano espressamente competenze a specifici organi del Comune. Le relative competenze spettano all'organo individuato dallo statuto o, in assenza di espressa disposizione statutaria, alla Giunta comunale o ai dirigenti, nel rispetto del principio della separazione dei poteri.

Tra le competenze assegnate ai comuni dalla l.r. 11/98 assumono particolare rilevanza la competenza in ordine al rilascio della concessione edilizia (art. 59 e seguenti) e la competenza in materia di vigilanza e sanzioni (art. 75 e seguenti).

E' indubbio che tali compiti, che prevedono l'autorizzazione e il controllo delle attività comportanti trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio, in attuazione delle scelte urbanistiche definite in sede di pianificazione generale, spettano, ai sensi della norma di carattere generale di cui all'art. 46, comma 3, della l.r. 54/98, ai dirigenti.

Dal combinato disposto delle sopracitate disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 46 e di cui al comma 2 dell'art. 26 della l.r. 54/98 si deve pertanto dedurre, con riferimento alle competenze di cui è caso, che, ad avvenuta approvazione dei nuovi statuti:

1. nei comuni dotati, oltre al segretario comunale, di figure di qualifica dirigenziale, tali competenze spettano al personale di qualifica dirigenziale, tenuto conto dell'ordinamento generale degli uffici e dei servizi disciplinato dall'apposito regolamento;
2. nei comuni privi, oltre al segretario comunale, di figure di qualifica dirigenziale, tali competenze spettano ai responsabili dei rispettivi uffici o servizi (i quali, ai sensi dell'articolo 46, comma 4, possono anche appartenere ad una qualifica funzionale per l'accesso alla quale sia prescritto il diploma di laurea), tenuto conto dell'ordinamento generale degli uffici e dei servizi medesimi, disciplinato dall'apposito regolamento, o al segretario comunale, qualora responsabile degli uffici o servizi di cui è caso. Tale competenza può tuttavia essere attribuita, mediante specifica previsione statutaria, al sindaco.

Per quanto concerne il regime transitorio, è necessario distinguere, tra la competenza in materia di rilascio della concessione e la competenza in materia di vigilanza e sanzioni.

In materia di rilascio della concessione edilizia, la l.r. 11/98 recita, all'art. 59, comma 2, che l'esecuzione delle opere relative ad attività comportanti trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio "è *obbligatoriamente subordinata a concessione rilasciata dal Comune*". La norma di legge, cioè, nulla dice in merito al soggetto o organo comunale competente a rilasciare il provvedimento abilitativo.

Considerato che le attribuzioni degli organi sono materia riservata allo statuto ai sensi dell'art. 34 della l.r. 54/98 e tenuto conto di quanto sopra affermato, in via generale, per quanto concerne il regime transitorio, ne discende che:

- nei comuni di cui al punto 1, la competenza di cui è caso spetta al personale appartenente alle qualifiche dirigenziali, oppure al segretario comunale, qualora responsabile degli uffici o servizi competenti in materia di rilascio di concessione edilizia. Nella fattispecie, infatti, non sarebbe compatibile con i principi della l.r. 54/98 un'eventuale attribuzione al sindaco contenuta nel vigente statuto comunale;
- nei comuni di cui al punto 2, tale competenza spetta al sindaco, qualora espressamente previsto dal vigente statuto; nella fattispecie, infatti, è compatibile con i principi della l.r. 54/98 (vedasi art. 26, comma 2) un'eventuale attribuzione al sindaco contenuta nel vigente

statuto comunale. Negli altri casi spetta invece, in relazione all'organizzazione che l'ente si è data, o al segretario comunale, nell'ipotesi in cui il vigente regolamento non preveda l'attribuzione della responsabilità degli uffici o dei servizi competenti in materia di rilascio della concessione ad altri dipendenti, oppure, qualora il regolamento preveda tale attribuzione, al responsabile dei rispettivi uffici o servizi espressamente nominato dall'amministrazione.

In materia invece di vigilanza e sanzioni, la l.r. 11/98 (art. 75 e seguenti) attribuisce espressamente al sindaco tutti i relativi adempimenti comunali.

Trattasi pertanto di norme di attribuzione di competenze previste da legge che, ai sensi dell'art. 117, comma 4, della l.r. 54/98, saranno abrogate con l'entrata in vigore dei nuovi statuti comunali; tali competenze spetteranno all'organo individuato dallo statuto "*o, in assenza di espressa disposizione statutaria, alla Giunta comunale o ai dirigenti, nel rispetto del principio della separazione dei poteri*".

Pur esulando dalla specifica materia trattata con la presente circolare, si ritiene opportuno far presente che il provvedimento di rilascio o di diniego dell'autorizzazione paesaggistica di cui alla legge regionale 27 maggio 1994, n. 18 (Deleghe ai comuni della Valle d'Aosta di funzioni amministrative in materia di tutela del paesaggio), e successive modificazioni, è anch'essa espressamente attribuita al sindaco dalla legge (art. 8, comma 2<sup>1</sup>); trattasi pertanto, anche in questo caso, di un'attribuzione che, ai sensi dell'art. 117, comma 4, più sopra citato, sarà abrogata con l'entrata in vigore dei nuovi statuti comunali, e le relative competenze spetteranno all'organo individuato dallo statuto "*o, in assenza di espressa disposizione statutaria, alla Giunta comunale o ai dirigenti, nel rispetto del principio della separazione dei poteri*".

---

1

2. Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia comunale come integrata ai sensi del comma 1, emette il provvedimento autorizzativo o negativo relativo agli interventi di cui all'art. 3 nel termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della relativa domanda. Tale provvedimento, debitamente motivato, viene notificato al richiedente in calce alla trasmissione del parere della Commissione edilizia comunale, e viene integralmente trascritto nella concessione edilizia.

## PARTE SECONDA

### TITOLO I

#### PRINCIPI

##### **Art. 1 Principi fondamentali**

1. *Con la presente legge, la Regione determina le condizioni giuridiche riguardanti l'uso del proprio territorio, idonee a perseguire lo sviluppo sostenibile del territorio medesimo.*
2. *Per sviluppo sostenibile si intende lo sviluppo che soddisfa i bisogni delle generazioni presenti, salvaguardando il diritto di tutti a fruire, con pari possibilità, delle risorse del territorio, senza pregiudicare la soddisfazione dei bisogni delle generazioni future, nella consapevolezza della particolare rilevanza ambientale che caratterizza il territorio della Regione.*
3. *La pianificazione territoriale-paesistica, urbanistica, di settore e la programmazione generale e settoriale sono orientate a perseguire uno sviluppo sostenibile gestendo le risorse in modo misurato e compatibile con l'ambiente, tutelando il paesaggio e i beni culturali, riservando all'agricoltura le buone terre coltivabili, perseguendo il pieno recupero del patrimonio edilizio, qualificando le zone a destinazione artigianale e industriale e riservando aree adeguate agli impianti ed alle strutture di interesse pubblico, evitando l'edificazione sparsa e favorendo una distribuzione equilibrata della popolazione sul territorio.*
4. *Le trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio, ivi inclusi i mutamenti delle destinazioni d'uso ancorché non accompagnati da opere edilizie, incidenti sui pesi insediativi o sull'ambiente, devono rispettare le norme della presente legge, nonché quelle delle altre leggi, dei regolamenti e dei piani di volta in volta applicabili.*
5. *Al fine di garantire tale rispetto, le trasformazioni di cui al comma 4 sono soggette al controllo, esercitato dai competenti organi pubblici, di cui alle disposizioni normative in materia.*

Si rimanda, in proposito, a quanto già illustrato al capitolo 2 - PRINCIPI FONDAMENTALI E CRITERI INFORMATIVI - della circolare n. 23 del 4 giugno 1998.

## TITOLO II

### PIANIFICAZIONE REGIONALE

#### **Art. 3 Impianto normativo del PTP**

1. *Il PTP reca determinazioni che si articolano in:*

- a) *prescrizioni direttamente cogenti e prevalenti. Le prescrizioni direttamente cogenti e prevalenti hanno quali destinatari tutti i soggetti, pubblici e privati, che operano nel territorio della Regione, senza necessità di previa ricezione per mezzo di strumenti o atti subordinati; tali prescrizioni, ove contrastino con gli strumenti di pianificazione urbanistica, con i regolamenti o con i progetti o i programmi o i piani di settore, prevalgono sugli strumenti, sui regolamenti, sui progetti, sui programmi e sui piani medesimi; gli strumenti di pianificazione locale e i regolamenti devono comunque essere adeguati alle prescrizioni di cui alla presente lettera, nel termine stabilito dalla presente legge;*
- b) *prescrizioni mediate. Le prescrizioni mediate hanno quali destinatari i soggetti autori di strumenti di pianificazione, di regolamenti, di progetti o di programmi che incidono sul territorio; tali prescrizioni sono recepite, nel termine stabilito dalla presente legge, negli strumenti ed atti predetti; le prescrizioni stesse si applicano sul territorio in seguito a tale ricezione;*
- c) *indirizzi. Gli indirizzi hanno quali destinatari i soggetti di cui alla lett. b). Gli strumenti di pianificazione urbanistica e i regolamenti, ove del caso adeguati nel termine stabilito dalla presente legge, traducono gli indirizzi nella realtà oggetto della loro disciplina, attraverso l'interpretazione, l'approfondimento e la precisazione che risultano necessari; parimenti operano i progetti, i programmi, i piani di settore, che incidono sul territorio, per quanto non è disciplinato dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dai regolamenti adeguati agli indirizzi espressi dal PTP. Lo scostamento dagli indirizzi ad opera degli strumenti e degli atti sopra indicati richiede idonea motivazione.*

Premesso che, ai sensi del precedente art. 2, comma 1, tutta l'attività della Regione e dei comuni per il governo del territorio nell'ambito delle rispettive competenze, nonché l'azione di tutela e valorizzazione dei beni immobili di interesse artistico e storico e dei beni paesistici e ambientali, sono orientate dal piano territoriale paesistico (PTP), l'articolo 3 definisce l'impianto normativo del PTP finalizzato a dare attuazione a tale principio di carattere generale.

Se ne desume che l'opera di attuazione del PTP non è riservata a specifici tipi di strumenti (quali, ad es., gli strumenti urbanistici), ma che i soggetti, in particolare pubblici, cui compete tale attuazione, vi provvedono nelle varie situazioni e direzioni con l'intero loro operare, sia quando si dotano di nuovi strumenti pianificatori, sia quando elaborano progetti e programmi, sia quando utilizzano le forme di concertazione e di programmazione negoziata che oggi l'ordinamento ammette ed offre.

L'articolo in esame differenzia le varie determinazioni del PTP e, conseguentemente, la loro operatività.

Più specificatamente, esse sono differenziate in :

- prescrizioni direttamente cogenti e prevalenti: esse trovano immediata applicazione, non necessitano di previa ricezione per mezzo di strumenti o atti subordinati e prevalgono su

eventuali prescrizioni contenute in strumenti di pianificazione urbanistica, regolamenti, progetti, programmi e piani di settore che contrastino con le medesime;

- prescrizioni mediate: esse si applicano sul territorio in seguito alla loro ricezione negli strumenti di pianificazione, regolamenti, progetti o programmi che incidono sul territorio, nel termine stabilito dalla legge; si fa presente, in proposito, che la legge prevede un termine esplicito per il recepimento esclusivamente nel caso degli strumenti di pianificazione (PRG);
- indirizzi: essi devono essere tradotti dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dai regolamenti, adeguati nel termine stabilito dalla legge, nella realtà oggetto della loro disciplina; parimenti operano i progetti, i programmi, i piani di settore, che incidono sul territorio, per quanto non è disciplinato dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dai regolamenti adeguati agli indirizzi espressi dal PTP. Anche in questo caso non è previsto alcun termine specifico per il recepimento nel caso di progetti, programmi, piani di settore, sia di nuova formazione, sia già esistenti, ma da adeguare.

E' inoltre opportuno rilevare quanto segue:

- le prescrizioni direttamente cogenti e prevalenti hanno quali destinatari tutti i soggetti, pubblici e privati: tali prescrizioni, le quali non necessitano di ricezione per mezzo di atti subordinati, devono pertanto essere osservate, fin dalla loro entrata in vigore, anche in sede di progettazione edilizia, sia da parte degli enti pubblici, sia da parte dei privati;
- le prescrizioni mediate e gli indirizzi hanno quali destinatari i soggetti autori di strumenti di pianificazione, di regolamenti, di progetti o di programmi che incidono sul territorio, che sono tenuti ad adeguare tali atti nei termini previsti dalla legge: tali prescrizioni ed indirizzi non operano pertanto direttamente, in sede di progettazione edilizia, fino all'avvenuto adeguamento.

Si osserva, per inciso, che i programmi, i progetti ed i piani di settore oggetto della norma sono tutti quelli che incidono sul territorio, e pertanto non solo quelli espressamente previsti o richiamati dal PTP.

In ordine alla valenza normativa del PTP e delle relative determinazioni è opportuno richiamare anche il disposto dell'ultimo periodo del comma 1 del precedente art. 2, ai sensi del quale, per quanto riguarda l'azione di tutela e di valorizzazione dei beni immobili di interesse artistico, storico, paesistico e ambientale - quali definiti dallo stesso comma 1 - l'orientamento dettato dal PTP opera ai fini sia delle determinazioni riguardanti le richieste di autorizzazione sia della formazione di nuovi vincoli ai sensi delle leggi citate nel comma di cui è caso.

### TITOLO III

#### PIANIFICAZIONE COMUNALE

## **Art. 12 Contenuti ed elaborati del PRG**

1. *Il PRG, tenuto conto del PTP e ricercando il coordinamento con i PRG dei Comuni confinanti, assolve le seguenti funzioni:*
  - a) *provvede alla tutela dei beni culturali, ambientali e naturali e alla salvaguardia delle aree adatte agli usi agricoli ed agro-silvo-pastorali; a tal fine individua prioritariamente le relative aree da sottoporre a particolare disciplina d'uso e trasformazione;*
  - b) *individua gli insediamenti abitativi esistenti da conservare e riqualificare e, compatibilmente con le esigenze di tutela e salvaguardia di cui alla lett. a), individua le parti del territorio da destinare a nuova edificazione, qualora il relativo fabbisogno non possa essere soddisfatto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;*
  - c) *definisce i criteri e le norme per i vari tipi di insediamento;*
  - d) *individua la localizzazione delle infrastrutture e dei servizi di interesse collettivo;*
  - e) *dispone in merito al sistema di verde pubblico;*
  - f) *evidenzia i vincoli che gravano sul territorio;*
  - g) *individua le aree di proprietà pubblica;*
  - h) *stabilisce le modalità delle trasformazioni urbanistiche o edilizie ammesse;*
  - i) *individua ogni ulteriore elemento, in relazione alle condizioni dei luoghi, al sistema socio-economico, all'uso delle risorse ambientali, all'assetto e alla difesa del suolo, che sia necessario ad un corretto inquadramento della pianificazione anche al fine di costituire un valido supporto alle decisioni.*
2. *Il PRG definisce gli equilibri funzionali e dispone in ordine al loro raggiungimento via via che si realizzino gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale, prefigurando le linee programmatiche dell'assetto territoriale locale in coerenza con il PTP; ai fini anzidetti le norme di attuazione del PRG definiscono le condizioni ed eventualmente le successioni temporali per la realizzazione degli interventi, in relazione alle destinazioni di uso da essi previste e alle infrastrutture esistenti e programmate; in ogni caso, le previsioni spaziali dei piani, tenuto conto delle diverse situazioni locali anche in ordine all'utilizzazione turistica del territorio, devono riferirsi alla prevista evoluzione dell'entità e della composizione della popolazione e delle attività entro un orizzonte temporale non superiore al decennio.*
3. *Ove specifici servizi pubblici o di interesse pubblico siano, in forza di un formale accordo, concentrati in un Comune ma destinati a soddisfare il fabbisogno di più Comuni vicini, il PRG del Comune designato come sede del servizio deve garantire la quantità di spazi a ciò destinati corrispondente al fabbisogno complessivo; in presenza di tale condizione, i PRG dei Comuni in cui il servizio non ha sede sono esonerati dall'obbligo di assicurare la corrispondente dotazione di spazi.*
4. *Il PRG è dotato di relazione illustrativa, di idonea cartografia, di norme di attuazione; la Giunta regionale, con apposita deliberazione, precisa:*
  - a) *la cartografia di base su cui rappresentare lo strumento urbanistico;*
  - b) *le scale di rappresentazione grafica in relazione all'oggetto della pianificazione;*

- c) i formati degli elaborati, in relazione alla scala di rappresentazione e di analisi;
  - d) le rappresentazioni grafiche necessarie in relazione alle zone territoriali e alle relative infrastrutture ed attrezzature, ai sistemi ambientali e agli ambiti inedificabili;
  - e) le norme intese a garantire l'uniformità e la possibilità di informatizzazione degli elementi espressivi del PRG, delle varianti e delle modifiche allo stesso;
  - f) la natura, prescrittiva o motivazionale, dei singoli elaborati del PRG.
5. Nelle more dell'emanazione del provvedimento di cui al comma 4, le procedure di formazione, adozione ed approvazione delle varianti e delle modifiche al PRG sono comunque esperibili sulla base di idonei elaborati tecnici.

I primi 3 commi precisano quali siano i contenuti del PRG.

La pregnanza e la rilevanza dei contenuti del PRG, quali individuati dal presente articolo, sono già stati illustrati al capitolo **2.2. Principi fondamentali e pianificazione territoriale e paesistica** della citata circolare n. 23 del 4 giugno 1998, a cui si rinvia.

Ai sensi del comma 4, la Giunta regionale, con provvedimenti n. 418 del 15 febbraio 1999 e n. 2514 del 26 luglio 1999, ha precisato la natura, le scale di rappresentazione, i formati, le rappresentazioni grafiche degli elaborati richiesti, nonché le norme intese a garantire l'uniformità e la possibilità di informatizzazione degli elementi espressivi del PRG, delle varianti e delle modifiche allo stesso.

In seguito all'emanazione di tali provvedimenti, ai sensi del successivo comma 5, le procedure di adozione ed approvazione di tutte le varianti (sostanziali e non) e delle modifiche al PRG sono esperibili solo sulla base di elaborati tecnici conformi alle indicazioni contenute nei provvedimenti sopra citati.

## **Art. 13 Adeguamento dei PRG**

1. *I PRG vigenti devono essere adeguati alle norme della presente legge e dei provvedimenti attuativi della stessa, nonché alle determinazioni del PTP.*
2. *I Comuni provvedono all'adeguamento di cui al comma 1 contestualmente all'adozione della prima variante sostanziale al PRG, successiva alla data di entrata in vigore della presente legge e comunque entro cinque anni dall'entrata in vigore della stessa; l'obbligo si intende ottemperato con la trasmissione da parte del Comune della variante, recante l'adeguamento, alla struttura regionale competente in materia di urbanistica per l'approvazione. L'approvazione della variante al PRG, nonché l'approvazione degli strumenti attuativi in variante al PRG la cui bozza e relativo studio di impatto ambientale siano pervenuti, completi, alla struttura regionale competente in materia di valutazione di impatto ambientale anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge, non comporta l'applicazione delle disposizioni della legge medesima, eccezion fatta per quelle di carattere procedurale che non aggravino il procedimento di approvazione.*
3. *Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano altresì all'adeguamento del PRG alle prescrizioni ed indirizzi della variante al PTP, restando sostituita all'entrata in vigore della presente legge l'entrata in vigore della legge di approvazione della variante al PTP.*
4. *L'inottemperanza alle disposizioni di cui al presente articolo esclude l'adottabilità di varianti al PRG e dà luogo alla facoltà della Giunta regionale di esercitare i poteri sostitutivi al riguardo, previa diffida ad adempiere in un termine non superiore a sei mesi e mediante la nomina di un commissario ad acta ove la diffida non dia esito.*

Il comma 1 prevede, per i PRG vigenti, l'obbligo di adeguarsi alle norme della legge regionale e dei relativi provvedimenti attuativi, nonché alle determinazioni del PTP.

Il successivo comma 2 fissa i tempi per tale adeguamento.

I Comuni provvedono a tale adeguamento contestualmente all'adozione della prima variante sostanziale al PRG, successiva alla data di entrata in vigore della l.r. 11/98, e comunque entro cinque anni dall'entrata in vigore della legge medesima.

Si osserva che la norma di cui è caso si riferisce all'adozione delle varianti sostanziali, quali puntualmente definite al successivo articolo 14, ed in particolare al comma 2, e non alle eventuali modificazioni ai PRG derivanti dall'applicazione delle procedure eccezionali di cui al titolo IV (accordi di programma, intese per le opere pubbliche di interesse regionale o statale, opere pubbliche comunali, intercomunali e delle comunità montane). La norma in questione è pertanto irrilevante ai fini dell'applicabilità o meno delle procedure eccezionali di cui al titolo medesimo.

Per adeguamento di un PRG alle determinazioni del PTP deve intendersi, in linea generale, rendere coerenti le previsioni e le prescrizioni del PRG con le determinazioni del PTP.

Quanto sopra è deducibile dalla lettura coordinata della norma sopracitata con quella di cui al comma 6 del successivo articolo 14, laddove si afferma che “le valutazioni della conferenza di pianificazione, di cui all'art. 15, comma 3, sono in primo luogo indirizzate ad assicurare la coerenza delle varianti al PTP.”

In altre parole, i concetti di “adeguamento al PTP” e di “coerenza con il PTP” sono del tutto analoghi.

In termini sintetici e minimali, l’adeguamento al PTP può essere concettualmente definito nel modo seguente:

- adeguamento alle prescrizioni direttamente cogenti e prevalenti;
- recepimento delle prescrizioni mediate;
- traduzione degli indirizzi in scelte e norme urbanistiche.

Tale adeguamento comporta inoltre la definizione, alla scala urbanistica, delle “aree” di riferimento per le prescrizioni e le norme sopra richiamate.

Si osserva che la norma nulla dice esplicitamente in merito al rapporto tra l’adeguamento dei PRG e l’individuazione degli ambiti inedificabili, adempimento previsto all’art. 38.

Esaminando comparativamente i due articoli (art. 13 e art. 38), è tuttavia immediato notare che le due procedure (adeguamento dei PRG e individuazione degli ambiti inedificabili), hanno non solo procedure, ma anche tempi ben diversi: cinque anni dall’entrata in vigore della legge, per quanto concerne l’adeguamento dei PRG, un anno dalla medesima data, per quanto concerne l’individuazione degli ambiti inedificabili. E’ pertanto espressamente richiesto che l’adempimento relativo alla individuazione degli ambiti inedificabili preceda l’adempimento relativo all’adeguamento dei PRG. L’adeguamento dei PRG da parte dei comuni dovrà pertanto essere in ogni caso preceduto dall’individuazione degli ambiti inedificabili; lo stesso dicasi per l’approvazione da parte della Giunta regionale dei relativi provvedimenti.

## **Art. 14 Modifiche e varianti al PRG**

1. *Salva restando la disciplina di cui all'art. 13 sull'adeguamento dei PRG alla presente legge e al PTP, i PRG vigenti possono essere modificati, oltre che con le procedure eccezionali di cui al Titolo IV, attraverso tre ordini di atti:*
  - a) *varianti sostanziali, eventualmente generali;*
  - b) *varianti non sostanziali;*
  - c) *modifiche non costituenti variante.*
  
2. *Costituiscono varianti sostanziali le modifiche che attengono all'impostazione generale del PRG e che in particolare:*
  - a) *adeguano, ai sensi dell'art. 13, comma 1, il PRG alle norme della presente legge e dei provvedimenti attuativi della stessa, nonché alle determinazioni del PTP;*
  - b) *comportano una riduzione della perimetrazione delle zone territoriali di tipo A;*
  - c) *introducono una normativa che consente, all'interno delle zone territoriali di tipo A, interventi di nuova costruzione;*
  - d) *comportano, all'interno della zona territoriale di tipo E, una modificazione alle parti di territorio qualificato di particolare pregio paesaggistico, ambientale, naturalistico o di particolare interesse agricolo od agro-silvo-pastorale;*
  - e) *incrementano gli indici di edificabilità, la volumetria complessiva ammessa o la superficie delle zone territoriali di tipo B, C e D, o più d'uno tra tali parametri, in misura superiore al dieci per cento dei valori vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge;*
  - f) *apportano modificazioni alle modalità di attuazione del PRG, per quanto concerne le aree la cui attuazione è demandata all'approvazione di piani urbanistici di dettaglio, con l'eccezione degli adeguamenti di limitata entità di cui al comma 5, lett. d), e delle modificazioni alla delimitazione di tali aree in misura non superiore al dieci per cento;*
  - g) *individuano nuove zone territoriali o nuovi collegamenti stradali di lunghezza superiore a 500 metri.*
  
3. *Le varianti sostanziali sono denominate generali quando considerano il PRG nella sua interezza e lo sostituiscono o lo modificano organicamente nel suo complesso.*
  
4. *Sono varianti non sostanziali le modificazioni del PRG che non rientrano nelle ipotesi di cui al comma 2, né in quelle di cui al comma 5.*
  
5. *Le modifiche non costituenti varianti sono costituite:*
  - a) *dalla correzione di errori materiali e dagli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio;*
  - b) *dagli adeguamenti di limitata entità, imposti da esigenze tecniche, della localizzazione delle infrastrutture, degli spazi e delle opere destinate a servizi pubblici o di interesse generale;*
  - c) *dalla modifica della localizzazione degli spazi per i servizi locali, all'interno di singole aree già destinate a tali servizi, senza riduzione della loro superficie complessiva e nel rispetto degli standard definiti ai sensi dell'art. 23;*

- d) dagli adeguamenti di limitata entità, che non incidano sui pesi insediativi e sulle quantità di spazi pubblici dovuti, dei perimetri delle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo;
  - e) dalle determinazioni volte ad assoggettare porzioni di territorio a strumento urbanistico esecutivo e a delimitare tali porzioni di territorio;
  - f) dalle modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, le quali non riguardino edifici compresi in zone territoriali di tipo A o edifici anche esterni a tali zone territoriali, ma classificati dal PRG di pregio storico, culturale, architettonico o ambientale, non conducano alla ristrutturazione urbanistica e non riguardino edifici o aree per i quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità;
  - g) dalla riconferma dei vincoli per servizi pubblici o di interesse generale previsti dal PRG;
  - h) dalla destinazione a specifiche opere pubbliche o servizi pubblici di aree che il PRG vigente destina ad altra categoria di opere o di servizi pubblici.
6. Le modifiche non costituenti variante e le varianti al PRG devono risultare coerenti con il PTP; le valutazioni della conferenza di pianificazione, di cui all'art. 15, comma 3, sono in primo luogo indirizzate ad assicurare la coerenza delle varianti al PTP.
  7. Sono soggette alla valutazione di impatto ambientale esclusivamente le varianti sostanziali al PRG; il PTP costituisce l'insieme organico delle determinazioni con le quali, in primo luogo, sono da confrontare le varianti sostanziali al PRG al fine della valutazione di impatto ambientale; la valutazione di impatto ambientale delle varianti medesime comporta pertanto in primo luogo il confronto della variante con le analisi, le valutazioni e le determinazioni del PTP, ove del caso operando approfondimenti delle analisi stesse e della ricognizione dello stato di fatto, per motivare eventuali scelte che si discostassero da indirizzi del PTP medesimo.
  8. La Giunta regionale, con apposito provvedimento, specifica la disciplina relativa ai procedimenti di cui agli art. 15 e 16 nonché agli ulteriori procedimenti che determinano varianti o deroghe agli strumenti urbanistici.

Il comma 1 specifica che i PRG vigenti, salva restando la disciplina di cui al precedente articolo 13, possono essere modificati:

- con procedure ordinarie, che si articolano attraverso tre ordini di atti (varianti sostanziali, eventualmente generali, varianti non sostanziali, modifiche non costituenti varianti);
- con le procedure eccezionali di cui al titolo IV (accordi di programma, intese per le opere pubbliche di interesse regionale o statale, opere pubbliche comunali, intercomunali e delle comunità montane).

L'articolo di cui è caso definisce gli atti (varianti sostanziali, eventualmente generali, varianti non sostanziali, modifiche non costituenti varianti) relativi alle procedure ordinarie, ed in particolare elenca puntualmente le varianti al PRG che sono da considerarsi sostanziali (comma 2), prevedendo come residuale la categoria delle varianti non sostanziali.

Senza entrare in una disamina articolata delle definizioni di variante sostanziale contenute al comma 2, si osserva comunque che:

- lettera c): per interventi di nuova costruzione si devono intendere tutti gli interventi di nuova edificazione sulle aree libere; oltre agli interventi consentiti in assenza di strumenti attuativi dall'art. 52, comma 4, della legge, non rientrano pertanto tra gli interventi di cui alla presente lettera tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come classificati nel capitolo II dell'allegato

A alla deliberazione di Giunta regionale n. 2515 del 26 luglio 1999, precisata ed integrata con deliberazione n. 1180 del 17 aprile 2000, non rientrano parimenti tra gli interventi di cui è caso tutti gli interventi consentiti previa predisposizione di apposita normativa di attuazione, quali elencati al punto 3 del capitolo I dell'allegato sopra citato; gli interventi di nuova edificazione sono infatti ammessi esclusivamente in presenza di apposito piano urbanistico di dettaglio (vedasi punto 4 del medesimo capitolo I), e non in presenza di apposita normativa di attuazione; ne consegue, ad es., che è da considerarsi nuova edificazione la costruzione di un nuovo basso fabbricato, non è invece da considerarsi nuova edificazione la costruzione di una nuova tettoia; non sono parimenti da considerarsi nuova edificazione gli ampliamenti planimetrici ed in elevazione nei limiti di densità edilizia calcolata sulla base dei criteri di cui al provvedimento attuativo dell'art. 23.

Si osserva che sono ovviamente fatte salve le normative di PRG vigenti e relativi strumenti attuativi che prevedano interventi di nuova costruzione all'interno delle zone A. A tal fine non possono tuttavia essere ritenute tali eventuali normative che ammettano genericamente ed in maniera indifferenziata per le varie zone A la possibilità di interventi di nuova costruzione, nei limiti consentiti dalla legge, demandando allo strumento attuativo ogni valutazione in merito alla quantificazione delle volumetrie medesime, in quanto tali normative sono carenti di qualsiasi indicazione necessaria ai fini della predisposizione dello strumento attuativo;

- lettera d): costituiscono, all'interno della zona territoriale di tipo E, modificazione alle parti di territorio di cui alla lettera d), oltre alla modificazione delle superfici territoriali delle medesime, anche le modificazioni alla disciplina ed agli interventi ammessi in tali parti di territorio, con la sola eccezione di quelle modificazioni che siano esplicitamente e direttamente intese ad una migliore qualificazione e salvaguardia delle loro peculiarità e delle loro caratteristiche, in relazione alle specifiche finalità per cui sono state individuate. Per quanto concerne l'individuazione delle parti di territorio cui la norma fa riferimento, si precisa che la qualificazione come parti di territorio di particolare pregio paesaggistico, ambientale, naturalistico o di particolare interesse agricolo od agro-silvo-pastorale può derivare, con riferimento ai vigenti PRG non ancora adeguati alla legge regionale ed al PTP, esclusivamente da qualificazioni esplicite contenute nel PRG. Tale qualificazione non può invece derivare, per una determinata parte di territorio, dal solo fatto di essere tale parte sottoposta alla disciplina di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352);
- lettera f): non costituisce modificazione alle modalità di attuazione del PRG, per quanto concerne le aree la cui attuazione è demandata all'approvazione di piani urbanistici di dettaglio, l'integrazione della normativa vigente con una maggiore specificazione degli interventi ammessi in assenza di strumento attuativo (con particolare riferimento agli interventi ammissibili sugli edifici esistenti); tali interventi non devono ovviamente vanificare l'obbligo dello strumento attuativo o comunque compromettere la sua definizione ed attuazione; parimenti non costituisce modificazione alle modalità di attuazione del PRG la suddivisione di un ambito, assoggettato a PUD, in due o più ambiti, sempre assoggettati a PUD, purché vengano comunque perseguite le medesime finalità previste da un unico PUD.

L'articolo individua inoltre una serie di modificazioni "minori", le quali non costituiscono varianti.

In ragione dei commi 1, 2 e 3 del precedente art. 13, i comuni, contestualmente all'adozione della prima variante sostanziale al PRG, devono provvedere all'adeguamento dei vigenti PRG alle norme della legge regionale e dei provvedimenti attuativi della stessa, nonché alle determinazioni del PTP.

Si ricorda ancora, come già fatto presente nella circolare n. 23 del 4 giugno 1998, che, ai sensi del comma 6, tutte le varianti, e in particolare le varianti non sostanziali, nonché le modifiche non costituenti variante, adottate od introdotte nel PRG dopo l'entrata in vigore della legge, devono risultare coerenti col PTP.

Per quanto concerne il concetto di "coerenza", si richiama quanto fatto presente a proposito del precedente articolo 13.

Tale "coerenza" dovrà espressamente risultare, con riferimento alle varianti non sostanziali, dalla relazione motivazionale redatta in conformità alle indicazioni contenute nel capitolo 4 dell'allegato A alla deliberazione di Giunta regionale n. 418 del 15 febbraio 1999 concernente: "Approvazione di disposizioni attuative della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, previste all'art. 12 (Contenuti ed elaborati del PRG) e all'art. 21 (Mezzi di conoscenza e di informazione)". Tale relazione costituisce, di fatto, lo studio di impatto ambientale da redigersi ai sensi dell'art. 6, comma 1<sup>1</sup>, della l.r. 14/99 (Nuova disciplina della procedura di valutazione di impatto ambientale).

---

1

- 1) I seguenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, e le loro varianti, devono contenere come loro parte integrante uno studio di impatto ambientale:
- a) piano territoriale paesistico della Valle d'Aosta (PTP);
  - b) piani regolatori generali comunali ed intercomunali;
  - c) piani urbanistici di dettaglio;
  - d) piano energetico regionale;
  - e) piano regionale dei trasporti;
  - f) piano regionale delle attività estrattive;
  - g) piano regionale per lo smaltimento dei rifiuti;
  - h) piano regionale di utilizzo delle acque.

## **Art. 15 Procedure per la formazione, l'adozione e l'approvazione delle varianti sostanziali al PRG**

1. *Il Comune elabora la bozza di variante sostanziale al PRG, definendo i criteri e i contenuti fondamentali della variante stessa; la bozza contiene uno studio di impatto ambientale, ai sensi della normativa regionale in materia, idoneo ad accertare la compatibilità ambientale della proposta stessa ed evidenziare la coerenza con i principi, le finalità e le determinazioni della presente legge e della pianificazione territoriale e paesaggistica della Regione.*
2. *La bozza di variante, con lo studio di impatto ambientale che ne è parte integrante, è sottoposta alla valutazione di impatto ambientale, ai sensi della normativa regionale in materia, nei tempi e nei modi di cui al comma 3 ed è contestualmente, e con procedimenti coordinati, fatta oggetto di concertazione con le strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio ai sensi delle l. 1089/1939 e 1497/1939 o della l.r. 56/1983.*
3. *Al fine di un'organica consultazione preventiva, la struttura regionale competente in materia di urbanistica individua il responsabile del procedimento il quale cura l'istruttoria acquisendo i pareri e le osservazioni di tutte le strutture regionali interessate al contenuto della variante; il risultato di tale istruttoria è valutato da una conferenza di pianificazione convocata dal responsabile del procedimento alla quale partecipano i responsabili delle strutture regionali competenti in materia di ambiente, urbanistica, tutela del paesaggio, beni culturali, programmazione regionale, vincoli idrogeologici, protezione dell'ambiente ed altri eventualmente individuati dal responsabile del procedimento in relazione ai contenuti della variante. Ai lavori della conferenza partecipa il Sindaco, o suo delegato, del Comune che ha adottato la variante. La valutazione della conferenza sostituisce, a tutti gli effetti, il parere del Comitato scientifico per l'ambiente previsto dalla legge regionale 4 marzo 1991, n. 6 (Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale); l'attività di cui al presente comma è compiuta nel termine di centocinquanta giorni dalla ricezione, da parte della struttura regionale competente in materia di urbanistica, degli atti completi della bozza; decorso tale termine, senza che la struttura stessa abbia concluso le attività di cui al presente comma, il Comune ne prescinde.*
4. *Tenuto conto dell'esito dell'attività di cui ai commi 1, 2 e 3 il Consiglio comunale, con apposita motivata deliberazione, adotta il testo preliminare della variante sostanziale.*
5. *La variante adottata ed il relativo studio di impatto ambientale sono pubblicati mediante deposito in pubblica visione dei relativi atti e delle deliberazioni che li riguardano presso la segreteria del Comune interessato, per quarantacinque giorni consecutivi; dell'avvenuta adozione è data tempestiva informazione ai cittadini tramite comunicato inviato agli organi di informazione a carattere locale e regionale. Chiunque ha facoltà di produrre osservazioni, nel pubblico interesse, fino allo scadere del termine predetto.*
6. *Sulle osservazioni si pronuncia il Consiglio comunale che dispone, ove del caso, i conseguenti adeguamenti della variante; questi non comportano una nuova pubblicazione ove non riguardino tematiche di cui all'art. 14, comma 2. Con la stessa deliberazione, il Consiglio comunale adotta, quindi, il testo definitivo della variante.*
7. *La deliberazione di cui al comma 6, con gli atti della variante adottata ai sensi del comma medesimo, è trasmessa alla struttura regionale competente in materia di urbanistica, che la esamina per valutarne la coerenza con i principi, le finalità e le determinazioni della presente legge e della pianificazione territoriale e paesaggistica della Regione; a tal fine, il responsabile del procedimento, individuato dalla struttura regionale competente in materia di urbanistica, cura l'istruttoria acquisendo i pareri e le osservazioni di tutte le strutture regionali e, ove del caso, degli enti pubblici interessati dal contenuto della variante; il risultato di tale istruttoria è valutato dalla conferenza di pianificazione di cui al comma 3, convocata dal responsabile del procedimento; l'attività di cui al presente comma e quelle di cui al comma 8 sono compiute nel termine di centoventi giorni dalla ricezione, da parte della struttura regionale competente in materia di urbanistica, degli atti completi della variante adottata. Decorso tale termine, il PRG si applica con effetti equivalenti a quelli dello strumento approvato, ai fini delle decisioni sulle domande di concessione edilizia, della formazione dei piani urbanistici di dettaglio, del rispetto delle distanze a*

*protezione delle strade, delle eccezioni ai vincoli di inedificabilità, degli accordi di programma, delle intese e delle procedure accelerate, e comunque per l'applicazione di quelle altre norme che ne prevedono la vigenza.*

8. *La Giunta regionale, sulla scorta delle valutazioni conclusive operate dalla conferenza di pianificazione e sentite le valutazioni del Sindaco, approva, con propria deliberazione, la variante oppure non la approva oppure propone al Comune delle modificazioni.*
9. *Nel caso di proposte di modificazioni da parte della Giunta regionale, il Comune può deliberarne l'accoglimento, che comporta l'approvazione definitiva delle varianti, oppure presentare proprie controdeduzioni su cui la Giunta stessa, sentito il parere della conferenza di pianificazione, deve pronunciarsi in via definitiva entro novanta giorni dal loro ricevimento.*
10. *La variante assume efficacia con la pubblicazione, nel Bollettino ufficiale della Regione, della deliberazione della Giunta regionale che l'approva o della dichiarazione con la quale il segretario del Comune interessato attesta l'accoglimento, da parte del Consiglio comunale, delle proposte di modificazioni della Giunta stessa.*
11. *Alla conferenza di pianificazione di cui al comma 3 si applicano le disposizioni relative alla conferenza di servizi di cui alla legislazione regionale in materia di procedimento amministrativo.*

La procedura prevista per la formazione, l'adozione e l'approvazione delle varianti sostanziali al PRG è finalizzata innanzitutto a portare a conoscenza del comune l'avviso di tutte le strutture regionali interessate ai contenuti della variante (o meglio della bozza di variante) prima che la variante medesima sia oggetto di formale adozione da parte del consiglio comunale; a tal fine è stata istituita la conferenza di pianificazione, cui compete valutare l'istruttoria espressamente predisposta in ordine alla bozza di variante sostanziale (comma 3).

Tenuto conto di tale finalità, per bozza di variante, al di là della concisa definizione contenuta al comma 1, deve di fatto intendersi un'ipotesi di variante completa in quanto a contenuti ed elaborati, tale da consentire una valutazione esaustiva sotto tutti gli aspetti.

Ai sensi dello stesso comma 3, la valutazione della conferenza di pianificazione costituisce, a tutti gli effetti, valutazione di impatto ambientale ai sensi della specifica legislazione di settore.

Il comma 2 dell'articolo prevede inoltre che la bozza di variante al PRG, contestualmente alla valutazione di cui al comma 3 e con procedimenti coordinati, sia fatta oggetto, ove previsto, di concertazione con le strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio ai sensi della vigente legislazione in materia.

Per quanto concerne il termine di centocinquanta giorni entro il quale deve essere compiuta l'attività di cui al comma 3, si osserva che:

- l'attività di cui al comma 3 concerne i tempi e i modi del procedimento che si conclude con la valutazione della conferenza di pianificazione, così come disciplinato dal comma 3 medesimo, e non i tempi e i modi del procedimento, ove necessario, di concertazione con le strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio, previsto dal comma 2, anche se i due procedimenti devono essere espressamente coordinati, così come richiesto dalla legge medesima;
- decorso il termine di cui è caso senza che la struttura regionale competente in materia di urbanistica abbia concluso le attività di cui al comma 3, il comune ne prescinde; se ne

deduce, implicitamente, che non è invece possibile prescindere dalla concertazione di cui al comma 2.

Per quanto concerne i tempi, la concertazione dovrà essere espletata in tempo utile affinché l'istruttoria di cui al comma 3 possa tenere in debito conto gli esiti a cui la medesima è pervenuta..

I procedimenti di cui al presente articolo, ed il relativo coordinamento, dovranno comunque essere oggetto di specifica disciplina da approvarsi da parte della Giunta regionale ai sensi del comma 8 dell'art. 14.

I commi successivi (4,....,9) disciplinano l'adozione del testo preliminare, la pubblicazione, l'esame delle osservazioni, l'adozione del testo definitivo e l'approvazione della variante. Dall'esame del contesto di tutto l'iter procedurale della variante si desume che in tale contesto e fatta eccezione per l'eventuale accoglimento di osservazioni, di cui si dirà in seguito, il consiglio comunale non può apportare alcuna modificazione alla bozza trasmessa per la valutazione che non sia conseguente alla concertazione di cui al comma 2 o all'accoglimento di proposte formulate dalla conferenza di pianificazione in sede di valutazione preventiva.

Se infatti così non fosse, ne deriverebbe, contrariamente allo spirito ed alle finalità della legge, la possibilità di apportare varianti alla bozza senza che per le medesime sia stato predisposto il relativo studio di impatto ambientale, sia stata effettuata la valutazione preventiva prevista dal comma 3 e, ove del caso, la concertazione prevista dal comma 2, in contrasto, come già detto, con quanto espressamente previsto dalla legge.

Per quanto concerne più specificatamente l'eventuale accoglimento di osservazioni, la norma (comma 6), recita testualmente:

*“Sulle osservazioni si pronuncia il Consiglio comunale che dispone, ove del caso, i conseguenti adeguamenti della variante; questi non comportano una nuova pubblicazione ove non riguardino tematiche di cui all'art. 14, comma 2” (varianti sostanziali).*

La disposizione, come risulta dal testo letterale della norma, ha inteso unicamente consentire al Consiglio comunale di disporre (senza ulteriori passaggi procedurali) gli adeguamenti della variante sostanziale e quindi l'adozione del testo definitivo della stessa, nel caso in cui gli adeguamenti predetti alle osservazioni non riguardino tematiche di cui all'art. 14, comma 2.

Ove l'accoglimento di un'osservazione modifichi la variante sostanziale in corso di approvazione in misura a sua volta sostanziale secondo i disposti di cui all'art. 14, comma 2, dovrà pertanto essere percorso tutto l'iter previsto dal presente articolo per le varianti sostanziali.

Quanto sopra trova una ulteriore conferma nel testo letterale della norma, la quale recita esplicitamente che il testo che il Consiglio comunale adotta con gli eventuali adeguamenti conseguenti all'accoglimento di osservazioni è quello definitivo: se ne deduce pertanto implicitamente che, non essendo in ogni caso prevista una ulteriore fase di pubblicazione, l'eventuale accoglimento di osservazioni che riguardino tematiche di cui all'articolo 14, comma 2, non potendo essere oggetto di ripubblicazione, deve necessariamente comportare l'iter procedurale previsto per le varianti sostanziali.

Con l'eccezione della fattispecie espressamente prevista dalla lettera e), comma 2, dell'art. 14, il termine di riferimento per valutare se l'accoglimento di un'osservazione produce o meno adeguamenti che riguardano tematiche di cui all'articolo 14, comma 2, è il testo preliminare della variante.

Per quanto concerne la norma di cui al comma 7, la quale definisce che trascorsi 120 gg. dalla ricezione, da parte della struttura regionale competente, della variante adottata, la stessa si applica con effetti equivalenti a quelli dello strumento approvato, si rileva che tale disposizione ha unicamente finalità acceleratorie e, in concreto, fa sì che eventuali lungaggini della Regione, in ordine all'assunzione delle determinazioni di propria competenza (approvazione, non approvazione, proposte di modificazioni) in merito a una variante sostanziale, non penalizzino il comune interessato dalla variante medesima. Il fatto che la variante si applichi con effetti equivalenti a quelli dello strumento approvato non costituisce pertanto, a differenza di quanto espressamente previsto per il regolamento edilizio dall'art. 54, comma 6, approvazione implicita della variante. Pertanto, anche nel caso in cui si siano prodotti gli effetti previsti dal comma 7, il procedimento di approvazione della variante dovrà comunque essere portato a termine, nel rispetto delle procedure di cui ai commi 8 e successivi. Ne consegue, ad es., che, nelle more della sua approvazione definitiva, la variante di cui è caso non potrà essere oggetto di modifiche o varianti, anche non sostanziali. La possibilità di apportare modifiche o varianti presuppone infatti che l'atto che si intende modificare o variare sia, a tutti gli effetti, un atto compiuto. Le considerazioni riportate circa l'impossibilità di apportare modifiche o varianti ad atti non ancora compiuti valgono ovviamente anche nel caso in cui non si siano prodotti gli effetti di cui al comma 7.

Sempre con riferimento al comma 7, per atti della variante adottata devono intendersi anche tutti gli atti preliminari, quali, ad es., il testo preliminare della variante (qualora, ovviamente, abbia subito modificazioni rispetto a quello a suo tempo presentato per la valutazione) e relativa deliberazione di cui al comma 4.

Si osserva ancora, con riferimento al comma 9, che, nel caso di controdeduzioni parzialmente favorevoli del comune, la variante non può intendersi approvata implicitamente per le parti in ordine alle quali la Giunta regionale non ha proposto modificazioni e per le parti di proposte di modificazioni in ordine alle quali il comune ha espresso parere favorevole all'accoglimento.

La variante al PRG è infatti un unico atto di pianificazione, come tale inscindibile: esso è approvato o non approvato nel suo complesso. Parimenti, si applica o non si applica, con effetti equivalenti all'approvazione, ai sensi del comma 7.

Si fa presente che il comma 8 del precedente articolo 14 prevede che la Giunta regionale, con apposito provvedimento, specifichi la disciplina relativa a vari procedimenti, tra cui quelli di cui al presente articolo.

## **Art. 16 Procedure per la formazione, l'adozione e l'approvazione delle varianti non sostanziali al PRG**

1. *Previa concertazione con le strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio, ove incidano su beni tutelati ai sensi delle l. 1089/1939 e 1497/1939 o della l.r. 56/1983, le varianti non sostanziali sono adottate dal Consiglio comunale con apposita motivata deliberazione; questa è pubblicata per estratto nell'albo comunale e depositata in pubblica visione, con gli atti della variante, presso la segreteria del Comune stesso per quarantacinque giorni consecutivi; contestualmente all'avvio della pubblicazione copia della variante adottata è trasmessa alla struttura regionale competente in materia di urbanistica al fine della eventuale formulazione di proprie osservazioni; dell'avvenuta adozione è data tempestiva informazione ai cittadini tramite comunicato inviato agli organi di informazione a carattere locale e regionale; chiunque ha facoltà di produrre osservazioni nel pubblico interesse fino allo scadere del termine predetto.*
2. *Sulle osservazioni si pronuncia il Consiglio comunale che dispone, ove del caso, i conseguenti adeguamenti della variante; questi non comportano una nuova pubblicazione.*
3. *La variante assume efficacia con la pubblicazione, nel Bollettino ufficiale della Regione, della deliberazione del Consiglio comunale che l'approva. La deliberazione medesima, con gli atti della variante, è trasmessa nei successivi trenta giorni alla struttura regionale competente in materia di urbanistica.*

Con riferimento alle procedure per la formazione, l'adozione e l'approvazione delle varianti non sostanziali al PRG, la copia della variante adottata da trasmettersi alla struttura regionale competente in materia di urbanistica al fine della eventuale formulazione di proprie osservazioni, deve essere completa di tutta la documentazione formalmente adottata da parte del Consiglio comunale.

Si fa presente che, per la struttura regionale, i quarantacinque giorni per l'eventuale formulazione di proprie osservazioni, decorrono dalla data di ricezione degli atti completi della variante (per quanto concerne il problema della data ultima dalla quale occorre computare i giorni di pubblicazione previsti dalla legge vedasi il punto 3 del capitolo II della circolare del Ministero dei lavori pubblici – Direzione generale urbanistica e opere igieniche – Div. XXIII – n. 2495 del 7 luglio 1954).

## **Art. 20 Misure di salvaguardia**

- 1. Dal momento in cui è assunta la deliberazione che adotta una variante non sostanziale, o il testo preliminare di una variante sostanziale, e fino all'approvazione della variante stessa, il Comune sospende ogni determinazione sulle istanze e sulle dichiarazioni relative a titoli abilitativi edilizi che risultino in contrasto con la variante adottata; il provvedimento di sospensione, adeguatamente motivato, è notificato tempestivamente agli interessati.*
- 2. Durante il periodo di tempo indicato nel comma 1, è fatto divieto di realizzare trasformazioni edilizie o urbanistiche che risultino in contrasto con la variante adottata; la disposizione del presente comma non si applica alle trasformazioni e agli interventi per i quali si sia concluso il procedimento abilitativo anteriormente al momento in cui assumono efficacia le misure di salvaguardia.*
- 3. A richiesta del Comune e nell'ambito del periodo di cui al comma 1, il Presidente della Giunta regionale, con provvedimento motivato notificato al proprietario, al costruttore e al direttore dei lavori, può ordinare la sospensione di trasformazioni edilizie o urbanistiche e di interventi idonei a modificare lo stato dei luoghi, che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione della variante adottata.*
- 4. Decorsi tre anni dalla data di adozione della variante o del testo preliminare di variante senza che sia intervenuta l'approvazione o che la variante, ove previsto, sia stata trasmessa per l'approvazione alla struttura regionale competente in materia di urbanistica, essa decade a tutti gli effetti.*

Per quanto concerne il comma 1, il quale prevede che fino all'approvazione della variante il comune sospenda ogni determinazione sulle istanze e sulle dichiarazioni relative a titoli abilitativi edilizi che risultino in contrasto con la variante adottata, nel caso specifico in cui il titolo abilitativo edilizio sia costituito dalla denuncia di inizio dell'attività, la norma è da intendersi applicabile alle denunce di inizio dell'attività regolarmente presentate prima dell'adozione della variante ed i cui lavori, alla data di adozione della medesima, non siano ancora iniziati.

Il comma 4 prevede che, decorsi tre anni dalla data di adozione della variante o del testo preliminare di variante senza che sia intervenuta l'approvazione o che la variante, ove previsto, sia stata trasmessa per l'approvazione alla struttura regionale competente, la variante decada a tutti gli effetti.

Tale disposizione ha la finalità di limitare opportunamente nel tempo gli effetti negativi derivanti dall'adozione di una variante non sostanziale o del testo preliminare di una variante sostanziale (che comportano la verifica di compatibilità degli interventi nei confronti sia del vigente PRG sia della variante non sostanziale o del testo preliminare della variante sostanziale, in quanto coperti dalle misure obbligatorie di salvaguardia); l'inerzia del comune (protratta per tre anni) in ordine alla diretta approvazione della variante per i casi di propria competenza, o al suo invio alla Regione per l'approvazione per gli altri casi, è sanzionata con la decadenza della variante stessa.

## **TITOLO IV**

### **ACCORDI - INTESE - OPERE PUBBLICHE COMUNALI, INTERCOMUNALI E DELLE COMUNITA MONTANE - IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI**

Come specificato all'articolo 14, comma 1, il titolo in esame definisce, tra l'altro, procedure eccezionali attraverso le quali possono essere modificati i PRG vigenti. Come già detto in precedenza, il fatto che il PRG sia già stato o meno adeguato alle norme della presente legge ed al PTP è irrilevante ai fini dell'applicazione di tali procedure.

Per quanto concerne le varianti derivanti da tali procedure eccezionali, le quali non sono in ogni caso da sottoporre a VIA, si rinvia a quanto affermato all'articolo 14 a proposito delle varianti non sostanziali, sia per quanto riguarda la necessità della loro coerenza con il PTP, sia per quanto riguarda il loro rapporto con la legislazione regionale in materia di valutazione di impatto ambientale ; i relativi progetti dovranno invece essere sottoposti o meno a VIA, a seconda dei casi, così come espressamente previsto dalla l.r. 14/99.

## **Art. 27 Procedura di formazione degli accordi di programma**

1. *Gli accordi di programma sono formati nel rispetto delle seguenti disposizioni:*
  - a) *l'iniziativa che prospetta il ricorso all'accordo di programma può essere assunta da qualsiasi soggetto pubblico o privato; l'effettiva promozione dell'accordo di programma, invece, è di competenza del Presidente della Giunta regionale o del Sindaco;*
  - b) *la verifica della possibilità di concordare l'accordo di programma è condotta da una conferenza di programma, convocata dal promotore, fra i rappresentanti di tutti gli enti ed amministrazioni interessate;*
  - c) *alla conferenza sono convocati:*
    - 1) *i partecipanti necessari all'accordo, consistenti nei soggetti che dovranno esprimere il consenso costituente l'accordo di programma;*
    - 2) *i partecipanti eventuali, la cui partecipazione all'accordo non è ammessa o non è necessaria, ma la cui presenza alla conferenza di programma e alla preparazione dell'accordo è opportuna, ivi compresi i soggetti privati;*
  - d) *i soggetti diversi dalle singole persone fisiche esercitano la partecipazione alla conferenza di programma mediante il proprio legale rappresentante o mediante uno o più delegati dal medesimo o mediante altri soggetti legittimati dalle disposizioni sull'ordinamento interno di ciascun ente o amministrazione;*
  - e) *una volta verificata la possibilità di pervenire all'accordo di programma il promotore nomina un responsabile del procedimento;*
  - f) *il responsabile del procedimento assume le iniziative più efficaci al fine di pervenire alla formulazione del testo definitivo dell'accordo, alla cui redazione provvede, in termini idonei a far sì che tale testo sia condiviso da tutti gli enti e le amministrazioni il cui consenso è necessario;*
  - g) *il responsabile del procedimento provvede ad acquisire i pareri degli organi collegiali, nonché, tramite conferenza di servizi, i pareri, le autorizzazioni e gli assensi a qualsiasi titolo dovuti dalla pubblica amministrazione;*
  - h) *l'accordo di programma è approvato dagli enti e dalle pubbliche amministrazioni partecipanti all'accordo tramite gli organi competenti secondo il proprio ordinamento; in tale sede è formulata l'autorizzazione al legale rappresentante dell'ente o dell'amministrazione pubblica a sottoscrivere l'atto.*
2. *L'accordo di programma può determinare varianti o modifiche degli strumenti urbanistici. In tal caso:*
  - a) *all'accordo devono essere allegati, come parte integrante dello stesso, gli atti tecnici che definiscono le varianti medesime; tali atti devono rendere evidente ed inequivoco l'oggetto di ciascuna variante;*
  - b) *devono essere depositati in pubblica visione presso la segreteria dei Comuni competenti, per venti giorni consecutivi, gli atti dell'accordo costituiti dal testo del medesimo, da sottoscrivere, nonché dagli atti tecnici che definiscono la modifica o la variante;*
  - c) *del deposito di cui alla lett. b) è data pubblicità; nei successivi venti giorni, chiunque vi abbia interesse può presentare osservazioni; le osservazioni stesse sono esaminate e valutate dalla conferenza di servizi ai fini della redazione del testo definitivo dell'accordo.*

3. *La disciplina di cui al comma 2 si applica anche nei casi in cui l'accordo di programma comporti l'adeguamento di atti di programmazione o di pianificazione di altre amministrazioni firmatarie; in tal caso, il deposito degli atti interviene anche presso l'amministrazione titolare dell'atto di programmazione o di pianificazione interessato dall'adeguamento.*
4. *Ove l'accordo produca varianti o modifiche degli strumenti urbanistici, esso deve essere ratificato dal Consiglio comunale competente e quindi adottato con decreto del Presidente della Giunta regionale.*
5. *Qualora l'accordo di programma comporti l'adeguamento di atti di programmazione o di pianificazione di altre amministrazioni firmatarie, l'accordo deve essere approvato anche dagli organi competenti delle amministrazioni stesse.*
6. *L'accordo di programma può sostituire le concessioni edilizie; in tal caso la sostituzione deve essere espressamente dichiarata nella deliberazione del Consiglio comunale con la quale è formato il consenso del Comune; gli allegati dell'accordo stesso devono contenere tutti gli elaborati tecnici necessari per il rilascio delle concessioni medesime, nonché, ove necessario, la documentazione atta a consentire il corretto adempimento delle procedure espropriative e di occupazione d'urgenza.*
7. *Le modifiche degli accordi di programma sono effettuate con le procedure previste per la formazione degli stessi.*
8. *L'accordo di programma contiene disposizioni istitutive della commissione di vigilanza sull'attuazione dell'accordo. Tale commissione è costituita da rappresentanti degli enti e delle amministrazioni stipulanti l'accordo di programma ed è presieduta dal legale rappresentante dell'ente che ha deliberato l'atto finale dell'accordo. La commissione vigila sulla corretta applicazione dell'accordo, può acquisire documenti e informazioni presso i soggetti stipulanti, può disporre ispezioni ed accertamenti; può diffidare il soggetto inadempiente ad adempiere entro un preciso termine, decorso il quale la commissione può richiedere la nomina di un commissario ad acta per il compimento degli atti e delle attività sui quali si è verificata inerzia o ritardo.*
9. *La Giunta regionale, con apposita deliberazione, può definire in modo più dettagliato la procedura di formazione degli accordi di programma promossi dalla Regione, gli elaborati da allegare, nonché le condizioni della sua partecipazione ad accordi di programma promossi da altri soggetti pubblici.*

Gli accordi di programma possono determinare varianti o modifiche degli strumenti urbanistici (comma 2). In tal caso, in assenza di procedura più dettagliata definita dalla Giunta regionale ai sensi del comma 9, trovano applicazione le procedure di cui allo stesso comma 2 ed al successivo comma 4.

Il comma 4 prevede che, ove l'accordo di programma produca varianti o modifiche degli strumenti urbanistici, esso deve essere ratificato dal Consiglio comunale competente e quindi adottato con decreto del Presidente della Giunta regionale. Per quanto concerne gli accordi di programma a cui la Regione non partecipa direttamente, si fa presente che, indipendentemente dal fatto che l'accordo di programma produca o meno varianti o modifiche degli strumenti urbanistici, dovranno in ogni caso essere acquisiti tramite conferenza di servizi, ai sensi del comma 1, lettera g), "i pareri, le autorizzazioni e gli assensi a qualsiasi titolo dovuti dalla pubblica amministrazione" (e pertanto anche dalla Regione), mediante il coinvolgimento delle strutture e dei servizi interessati (es. strutture competenti in materia di tutela dei beni culturali ed ambientali, in materia di forestazione, in materia di salute ed ambiente, ecc.).

Gli accordi di programma possono inoltre sostituire le concessioni edilizie (comma 6).

In materia di accordi di programma si richiamano anche le norme di carattere generale contenute all'art. 105 (Accordi di programma) della l.r. 54/98<sup>1</sup> (Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta) e successive modificazioni e integrazioni.

## **Art. 29 Intesa per le opere pubbliche di interesse regionale**

---

1

1. Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di Comuni, della Regione, nonché di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il Presidente della Giunta regionale o il Sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuovono la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.
2. L'accordo può prevedere altresì procedimenti di arbitrato, nonché interventi surrogatori di eventuali inadempienze dei soggetti partecipanti.
3. Per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma, il Presidente della Giunta regionale o il Sindaco convocano una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate.
4. L'accordo, consistente nel consenso unanime del Presidente della Giunta regionale, dei Sindaci e degli altri soggetti interessati, è approvato con atto formale del Presidente della Giunta regionale o del Sindaco ed è pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione. L'accordo, qualora adottato con decreto del Presidente della Giunta regionale, produce gli effetti dell'intesa di cui all'art. 51 del decreto del Presidente della Repubblica 22 febbraio 1982, n. 182 (Norme di attuazione dello statuto speciale della regione Valle d'Aosta per la estensione alla regione delle disposizioni del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e della normativa relativa agli enti soppressi con l'art. 1-bis del D.L. 18 agosto 1978, n. 481, convertito nella L. 21 ottobre 1978, n. 641), determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituendo le concessioni edilizie, sempre che vi sia l'assenso del Comune interessato.
5. Ove l'accordo comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del Sindaco allo stesso deve essere ratificata dal Consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza.
6. Per l'approvazione di progetti di opere pubbliche comprese nei programmi dell'amministrazione e per le quali siano immediatamente utilizzabili i relativi finanziamenti si procede, ove del caso, a norma dei commi 1, 2, 3, 4 e 5. L'approvazione dell'accordo di programma comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle medesime opere; tale dichiarazione cessa di avere efficacia se le opere non hanno avuto inizio entro tre anni.
7. La vigilanza sull'esecuzione dell'accordo di programma e gli eventuali interventi sostitutivi sono svolti da un collegio presieduto dal Presidente della Giunta regionale o dal Sindaco e composto dai rappresentanti degli enti locali interessati.
8. Trovano altresì applicazione le disposizioni di legge statale relative agli accordi di programma ai quali partecipano amministrazioni statali o enti pubblici nazionali.
9. E' fatta salva la disciplina di cui agli art. 26, 27 e 28 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta).

1. *La progettazione di opere pubbliche di iniziativa della Regione, qualora incoerenti, contrastanti o difformi rispetto alle determinazioni degli strumenti urbanistici comunali, è effettuata dalla Regione d'intesa con i Comuni interessati dall'intervento.*
2. *La Giunta regionale, ultimato il progetto preliminare dell'opera, individua il responsabile del procedimento e delibera l'avvio del procedimento per il raggiungimento dell'intesa; in caso di inerzia del Comune che si protragga per oltre novanta giorni dalla ricezione della richiesta della Regione, il Presidente della Giunta regionale può provvedere alla nomina di un commissario ad acta per il compimento degli atti di competenza del Comune.*
3. *Raggiunta l'intesa e predisposto il progetto definitivo, l'acquisizione degli assensi, delle autorizzazioni, dei pareri, dei nullaosta e in genere degli atti dovuti ai sensi di legge, nonché della valutazione di impatto ambientale ove dovuta, è effettuata dal responsabile del procedimento, con l'impiego, per quanto possibile, della conferenza di servizi; l'approvazione del progetto definitivo è disposta con decreto del Presidente della Giunta regionale, previa deliberazione della Giunta medesima.*
4. *Il decreto del Presidente della Giunta regionale di cui al comma 3 equivale a variante del PRG nonché a dichiarazione di pubblica utilità, di urgenza ed indifferibilità delle opere e sostituisce ad ogni effetto la concessione edilizia.*

Si osserva che, ai sensi del comma 4, il decreto del Presidente della Giunta regionale sostituisce, tra l'altro, la concessione edilizia. Se ne deduce che la procedura eccezionale di cui all'articolo modifica anche, se del caso, le modalità di attuazione previste dallo strumento urbanistico (es. obbligo di PUD).

## **Art. 31 Opere pubbliche comunali, intercomunali e delle comunità montane**

1. *L'approvazione, da parte del Consiglio comunale, dei progetti preliminari di opere pubbliche comunali, intercomunali e delle Comunità montane, riguardanti aree che il PRG destina genericamente a servizi pubblici o la cui destinazione specifica non coincide con quella delle opere progettate, costituisce approvazione di modifica al PRG ai sensi dell'art. 14, comma 1, lett. c); si applicano le procedure di cui all'art. 17.*
2. *L'approvazione, da parte del Consiglio comunale, dei progetti preliminari di opere pubbliche comunali, intercomunali e delle Comunità montane, riguardanti aree che il PRG non destina in tutto o in parte a servizi pubblici, costituisce adozione di variante non sostanziale al PRG ai sensi dell'art. 14, comma 1, lett. b); si applicano le procedure di cui all'art. 16.*
3. *Gli atti di approvazione delle modifiche di cui al comma 1 e delle varianti non sostanziali di cui al comma 2 costituiscono dichiarazione di conformità urbanistica del progetto ai sensi della normativa in materia di lavori pubblici.*

L'approvazione di un progetto (ai sensi del comma 1 o del comma 2) costituisce, a tutti gli effetti, "variante automatica" dello strumento urbanistico, ed apporta pertanto al medesimo, oltre alle modificazioni relative alla destinazione dell'area interessata dal progetto, tutte le ulteriori modificazioni che derivano in modo esplicito e diretto dal progetto approvato (altezza, volumetria ed altri parametri edilizi, ecc.). Non può infatti ritenersi che le disposizioni di cui è caso apportino allo strumento urbanistico le sole modificazioni relative alla destinazione dell'area interessata dal progetto, in quanto:

- nel caso di cui al comma 1, tale possibilità è già espressamente prevista dall'articolo 14, comma 5, lettera c) (modifica non costituente variante);
- nel caso di cui al comma 2, lo stesso risultato potrebbe essere conseguito con una procedura ordinaria di variante non sostanziale.

Nell'un caso e nell'altro non troverebbero pertanto giustificazione le procedure di carattere eccezionale di cui è caso.

Si osserva ancora, con riferimento al comma 2, che l'approvazione del progetto preliminare costituisce adozione di variante non sostanziale al PRG a prescindere dal tipo di modificazioni che il progetto apporta al PRG, ovvero a prescindere dal fatto che tali modificazioni possano essere qualificate, ai sensi dell'art. 14, come varianti sostanziali o non sostanziali.

Ai sensi del successivo comma 3 gli atti di approvazione delle modifiche e delle varianti di cui, rispettivamente, al comma 1 e al comma 2, costituiscono dichiarazione di conformità urbanistica del progetto ai sensi della normativa in materia di lavori pubblici. Se ne deduce che la procedura eccezionale di cui all'articolo modifica anche, se del caso, le modalità di attuazione previste dallo strumento urbanistico (es. obbligo di PUD).

E tuttavia importante sottolineare che, con le procedure di cui all'articolo in esame, come d'altronde con le altre procedure eccezionali di cui al titolo IV, possono essere apportate modifiche o varianti esclusivamente a norme o prescrizioni di piano regolatore generale; l'applicazione di tali procedure eccezionali trova pertanto una limitazione dovuta alla necessità di rispettare specifiche disposizioni di legge; ad esempio dovranno essere in ogni caso rispettate le norme di cui all'articolo 52 per quanto concerne la disciplina applicabile nelle zone territoriali di tipo A, od ancora, sempre a titolo esemplificativo, eventuali limiti massimi di densità, per zone particolari, derivanti da norme di legge od assimilabili.

## **Art. 32 Impianti per le telecomunicazioni**

1. *Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutti gli impianti di telecomunicazione costituiti da antenne, tralicci, ripetitori, stazioni, postazioni e in genere da qualsiasi struttura per la telecomunicazione che impegni il territorio.*
2. *La realizzazione degli impianti di cui al comma 1 costituisce trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.*
3. *Gli impianti medesimi devono essere localizzati in modo da non incidere negativamente:*
  - a) *sull'incolumità fisica e sulla salute delle persone;*
  - b) *sulle componenti strutturali del paesaggio qualificate come meritevoli di tutela dal PTP;*
  - c) *sui siti, beni e aree di specifico interesse naturalistico, paesaggistico, storico o archeologico, definiti dal PTP;*
  - d) *sulle aree naturali protette.*
4. *Le Comunità montane, d'intesa con i Comuni interessati e sentiti i soggetti concessionari presenti sul territorio, formano piani preordinati:*
  - a) *ad assicurare concreta attuazione alle disposizioni del comma 3 e comunque ad evitare o contenere al massimo i possibili pregiudizi ai beni indicati nel comma stesso;*
  - b) *ad evitare la proliferazione degli impianti di telecomunicazione sul territorio;*
  - c) *a concentrare per quanto possibile gli impianti mediante l'associazione degli stessi sia quanto a localizzazione, sia quanto a strutture impiegate;*
  - d) *a localizzare gli impianti nel modo più idoneo, tenuto conto di quanto previsto al presente articolo;*
  - e) *a dettare la disciplina urbanistico-edilizia per un corretto inserimento ambientale degli impianti.*
5. *Ai piani di cui al comma 4 si applicano le procedure di cui agli art. 27 e 28.*
6. *L'installazione di impianti di telecomunicazione deve rispettare il piano di cui al comma 4.*

*Il comma 1 definisce l'ambito di applicazione dell'articolo medesimo. Le disposizioni dell'articolo "si applicano a tutti gli impianti di telecomunicazione costituiti da antenne, tralicci, ripetitori, stazioni, postazioni e in genere da qualsiasi struttura per la telecomunicazione che impegni il territorio".*

*Si fa presente che tutta la materia è ora ulteriormente disciplinata dalla legge regionale 21 agosto 2000, n. 31 (Disciplina per l'installazione e l'esercizio di impianti di radiotelecomunicazioni).*

## TITOLO V

### AMBITI INEDIFICABILI

#### CAPO I

#### AREE BOScate, ZONE UMIDE E LAGHI,

#### TERRENI SEDI DI FRANE,

#### A RISCHIO DI INONDAZIONI,

#### DI VALANGHE O SLAVINE

#### **Art. 38 Compiti dei Comuni**

1. *Entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, i Comuni individuano, con deliberazione del Consiglio comunale, i terreni di cui agli art. 35, 36, comma 3, e 37, in conformità alle disposizioni degli articoli medesimi ed ai criteri, parametri e coefficienti individuati dalla Giunta regionale ai sensi degli art. 36, comma 3, e 37, comma 5, e ne delimitano il perimetro in apposita cartografia, sia su base catastale, sia su carta tecnica regionale in scala 1:10.000; in caso di difformità tra le due delimitazioni prevale quella a base catastale.*
2. *La cartografia di cui al comma 1 costituisce parte integrante del PRG ed è soggetta ad approvazione da parte della Giunta regionale, la quale vi provvede, sentite le strutture regionali competenti, riunite in una conferenza di servizi, alla quale partecipano altresì i tecnici incaricati della redazione della cartografia, entro centoventi giorni dalla ricezione dei relativi atti comunali; ove tale termine decorra inutilmente, la cartografia si intende approvata.*
3. *Qualora i Comuni non provvedano all'individuazione degli ambiti di cui agli art. 33, 34, 35, 36 e 37 entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale provvede all'individuazione, delimitazione ed approvazione di tali ambiti.*
4. *La cartografia di cui al comma 1 può essere sottoposta a revisione, con le procedure di cui ai commi 1, 2 e 3, recependo le modificazioni verificatesi.*

Per quanto concerne il rapporto tra l'individuazione degli ambiti inedificabili e l'adeguamento dei PRG previsto dall'art. 13, si rinvia a quanto espressamente detto a proposito dell'articolo in questione.

## CAPO II

### FASCE DI RISPETTO

#### **Art. 40 Fasce di rispetto stradali**

1. *Il PRG indica le fasce di rispetto, a tutela delle strade carrabili, di larghezza non inferiore alle misure stabilite dalle disposizioni applicabili in materia di sicurezza stradale.*
2. *Il PRG stabilisce, ove non disciplinato dalle disposizioni in materia di sicurezza stradale, le distanze minime dall'asse delle strade carrabili nonché le distanze minime delle costruzioni, dei muri di cinta e degli altri manufatti dall'asse delle strade pedonali in misura non inferiore ai valori stabiliti dal Consiglio regionale ai sensi dell'art. 39, comma 3.*
3. *Le larghezze delle fasce di rispetto stradali, oltreché nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2, sono definite dal PRG tenuto conto delle esigenze riguardanti la visibilità dalle strade, la ragionevole probabilità di ampliamenti della carreggiata, di inserimenti di allacciamenti e di insediamenti di impianti accessori.*
4. *Anche nelle more dell'adeguamento del PRG alla presente legge, gli interventi edilizi devono rispettare sia le disposizioni degli strumenti urbanistici sia le disposizioni in materia di sicurezza stradale in quanto applicabili.*
5. *Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa l'esecuzione, oltreché degli interventi di cui all'art. 39, comma 1, di percorsi ciclabili e pedonali, di parcheggi, di impianti per la distribuzione del carburante e connesse altre attività di servizio agli utenti della strada.*

Con riferimento alle fasce di rispetto stradali relative alle strade vicinali (strade di proprietà privata, destinate al pubblico transito, sulle quali grava un diritto reale pubblico del quale è titolare l'ente pubblico), si fa presente che tali strade sono assimilate alle strade comunali dal nuovo codice della strada (articolo 2, comma 6, lettera D, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285<sup>1</sup>, e successive modificazioni). Alle strade medesime si applicano pertanto le disposizioni relative alle strade comunali, carrabili o pedonali, a seconda dei casi.

---

<sup>1</sup> 6. Le strade extraurbane di cui al comma 2, lettere B, C ed F si distinguono in:

*A - Statali, quando:*

- a. costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale;
- b. congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi; congiungono tra loro i capoluoghi di
- c. regione ovvero i capoluoghi di provincia situati in regioni diverse, ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti tra strade statali;
- d. allacciano alla rete delle strade statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica;
- e. servono traffici interregionali o presentano particolare interesse per l'economia di vaste zone del territorio nazionale.

*B - Regionali,*

quando allacciano i capoluoghi di provincia della stessa regione tra loro o con il capoluogo di regione ovvero allacciano i capoluoghi di provincia o i comuni con la rete statale se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

*C - Provinciali,*

quando allacciano al capoluogo di provincia capoluoghi dei singoli comuni della rispettiva provincia o più capoluoghi di comuni tra loro ovvero quando allacciano alla rete statale o regionale i capoluoghi di comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

*D - Comunali,*

quando congiungono il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, con interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del presente codice, le strade "vicinali" sono assimilate alle strade comunali.

**TITOLO VI**  
**PIANI, PROGRAMMI E PROGETTI ATTUATIVI**

**CAPO II**  
**PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI DEL PRG**

**Art. 48 Piani urbanistici di dettaglio**

1. *Le norme del presente Capo disciplinano gli strumenti, i programmi, le intese e le concertazioni attuative del PRG; le disposizioni della legge statale in tema di autorizzazione a lottizzare non si applicano nel territorio della Regione.*
2. *Lo strumento urbanistico attuativo del PRG è il piano urbanistico di dettaglio (PUD).*
3. *Il PUD può essere formato ad iniziativa e cura di privati, PUD di iniziativa privata, o ad iniziativa e cura del Comune, PUD di iniziativa pubblica.*
4. *Il PUD ha la funzione di esplicitare, negli ambiti considerati, le indicazioni del PRG e, eventualmente, di proporre soluzioni alternative in ordine alla localizzazione dei servizi pubblici, sia puntuali, sia a rete.*
5. *Ove il PUD comporti variante al PRG, la variante medesima è adottata e approvata con le procedure e la disciplina delle varianti non sostanziali al PRG; le soluzioni alternative in ordine alla localizzazione dei servizi pubblici, di cui al comma 4, non costituiscono variante al PRG.*
6. *Le varianti al PUD di iniziativa privata e al PUD di iniziativa pubblica sono approvate con i procedimenti disciplinati, rispettivamente, dall'art. 49 e dall'art. 50.*
7. *Il termine di attuazione del PUD non può essere superiore a dieci anni.*

Con riferimento al comma 5, e premesso che in sede di PUD, come già affermato nella precedente circolare n. 23 del 4 giugno 1998 (vedasi punto **3.1.**), possono essere apportate esclusivamente varianti che non abbiano carattere di sostanzialità, si osserva che la norma in questione ha unicamente un carattere acceleratorio, al fine di consentire contemporaneamente l'avvio della procedura di approvazione del PUD, di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, e quella di approvazione della relativa variante, ove necessaria.

In ogni caso l'approvazione del PUD dovrà comunque essere susseguente o per lo meno contestuale all'approvazione della relativa variante.

Nel caso specifico del PUD di iniziativa pubblica, il PUD e la relativa variante possono pertanto essere oggetto di adozione contestuale; parimenti possono essere oggetto di contestuale pubblicazione.

Nel caso invece di PUD di iniziativa privata, il Sindaco, sentita la commissione edilizia, può pronunciarsi, ai sensi di legge, nelle more di approvazione della relativa variante e, analogamente al caso precedente, PUD e variante possono essere oggetto di contestuale pubblicazione.

## **Art. 49 Pud di iniziativa privata**

1. *Il PUD di iniziativa privata può essere proposto dai proprietari degli immobili che, in base al reddito catastale, rappresentino almeno due terzi del valore complessivo degli immobili interessati; nei casi in cui il PUD di iniziativa privata non interessi la totalità degli immobili, esso deve in ogni caso garantire una corretta attuazione dell'intera area con riferimento sia agli insediamenti previsti sia alle opere di urbanizzazione od altre opere pubbliche o di interesse pubblico; a tal fine il PUD deve fornire indicazioni specifiche anche per l'attuazione degli immobili comunque compresi nell'ambito sottoposto a PUD, ma non interessati dal PUD medesimo; l'attuazione delle aree non interessate dal PUD può avvenire mediante il rilascio di concessione singola purché i relativi progetti rispettino tali condizioni specifiche.*
2. *Il PUD di iniziativa privata è costituito dai seguenti elaborati:*
  - a) *relazione illustrativa concernente:*
    - 1) *la descrizione dei luoghi, con rappresentazione, tenuto conto delle determinazioni del PRG, dei valori culturali che caratterizzano gli immobili considerati e con elencazione degli eventuali vincoli, anche in ordine alla tutela delle bellezze naturali e delle cose di interesse artistico e storico, che gravano su tutti o parte degli immobili considerati;*
    - 2) *la descrizione del tipo e della dimensione degli interventi, ivi comprese le opere infrastrutturali, con indicazione dei presumibili tempi di realizzazione, e gli interventi ritenuti prioritari;*
    - 3) *la verifica delle determinazioni del PUD che risultano conformi con il PRG e l'illustrazione di quelle eventuali che costituiscono varianti al PRG medesimo;*
    - 4) *la stima degli investimenti occorrenti, evidenziando quelli relativi alle opere infrastrutturali;*
    - 5) *il computo di massima dei contributi da versare al Comune, in relazione alla dimensione e al tipo degli interventi, tenuto conto delle opere infrastrutturali che i proponenti sono disposti a realizzare in proprio;*
  - b) *elenchi catastali degli immobili compresi nel PUD e atti comprovanti la disponibilità degli immobili stessi;*
  - c) *elaborati grafici in numero e scala adeguati, contenenti indicazioni di dettaglio in ordine:*
    - 1) *alla rappresentazione delle determinazioni che risultano conformi con il PRG e di quelle eventuali che costituiscono proposte di variante al PRG medesimo; tali rappresentazioni devono essere effettuate utilizzando le basi cartografiche, le simbologie e le scale che sono proprie degli strumenti di riferimento anzidetti;*
    - 2) *alle infrastrutture puntuali e a rete, sia di nuova concezione, sia di potenziamento e modificazione di quelle esistenti;*
    - 3) *alla configurazione spaziale degli insediamenti;*
    - 4) *alla destinazione d'uso dei vari edifici e degli spazi liberi;*
    - 5) *alla simulazione fotografica dell'intervento;*
  - d) *bozza di convenzione volta a regolare i rapporti fra i proponenti medesimi, e i loro successori o aventi causa, e il Comune in ordine all'attuazione del PUD ed in particolare alla realizzazione di opere infrastrutturali e al conseguente scomputo parziale o totale della quota di contributo, afferente alla concessione, relativa agli oneri di urbanizzazione.*

3. *Sulle proposte di PUD di iniziativa privata si pronuncia, relativamente ad ammissibilità, completezza di elaborati e conformità al PRG, il Sindaco, sentita la commissione edilizia e previa concertazione con le strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio, ove esso incida su beni tutelati ai sensi delle l. 1089/1939 e 1497/1939 e della l.r. 56/1983, anche attraverso apposita conferenza di servizi. Il PUD ritenuto ammissibile è depositato in pubblica visione presso la segreteria del Comune per quindici giorni; del deposito è pubblicato avviso all'albo comunale; entro trenta giorni dalla pubblicazione anzidetta chiunque può presentare osservazioni e proposte scritte; il Consiglio comunale decide in ordine alle osservazioni ed approva il PUD. Nel caso in cui il Consiglio comunale ritenga di apportare modificazioni al PUD adottato, la deliberazione contenente le modifiche viene comunicata ai soggetti interessati perché possano far pervenire, nel termine di quindici giorni, le proprie deduzioni; il PUD acquista efficacia con l'esecutività della deliberazione che lo ha approvato.*
4. *Il Comune trasmette alla struttura regionale competente in materia di urbanistica copia del PUD di iniziativa privata approvato entro sessanta giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.*

Con riferimento al comma 1, si rileva che a determinare il valore complessivo degli immobili in base al reddito catastale concorrono sia le aree sia gli edifici eventualmente presenti; nel caso di aree, per reddito deve intendersi il reddito dominicale, nel caso di edifici, la rendita catastale.

La concertazione con le strutture regionali competenti di cui al comma 3, ove necessaria, è attivata ed espletata dall'amministrazione comunale.

## **Art. 52 Disciplina applicabile nelle zone territoriali di tipo A**

1. *Nelle zone territoriali di tipo A, l'attuazione del PRG avviene, nel rispetto dei criteri, rapporti e limiti definiti con i provvedimenti di cui all'art. 22, comma 2, e all'art. 23, comma 3:*
  - a) *mediante i piani o i programmi di cui agli art. 49, 50 e 51;*
  - b) *mediante apposita normativa di attuazione del PRG di cui al comma 2.*
  
2. *Per apposita normativa di attuazione, di cui al comma 1, lett. b), si intende un insieme organico di determinazioni normative e cartografiche riguardanti essenzialmente gli aspetti edilizi, precisamente:*
  - a) *determinazioni in merito al tipo, alla dimensione degli interventi ammessi per i singoli edifici o per gruppi di edifici, nonché alle interrelazioni funzionali tra gli edifici medesimi e le aree libere private e pubbliche e alle loro sistemazioni;*
  - b) *norme da osservare per la progettazione ed esecuzione degli interventi ammessi, al fine di garantire la valorizzazione dei valori storici, artistici ed ambientali delle zone di riferimento.*
  
3. *L'apposita normativa di attuazione è formata ed approvata con la procedura di cui all'art. 50, comma 3, ovvero, nel caso in cui comporti variante al PRG, con la procedura di cui all'art. 48, comma 5.*
  
4. *In assenza di strumenti attuativi di cui al comma 1, nelle zone territoriali di tipo A, previo parere delle strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio, nel caso in cui l'immobile sia tutelato ai sensi delle l. 1089/1939 e 1497/1939 o dalla l.r. 56/1983, sono comunque consentiti:*
  - a) *l'esecuzione di infrastrutture e servizi anche di privati nel sottosuolo delle aree libere; le aree libere sono comunque inedificabili e non possono conferire volumetria in altre zone;*
  - b) *l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo;*
  - c) *l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia, nei Comuni il cui PRG abbia classificato i singoli edifici; tali interventi non possono riguardare edifici classificati monumento o documento, nonché quelli classificati di pregio storico, culturale, architettonico od ambientale; tali interventi devono, inoltre, essere tesi all'eliminazione degli elementi di contrasto ed all'adeguamento dei caratteri tipologici del fabbricato con quelli del contesto storico;*
  - d) *l'ampliamento in elevazione per aumentare l'altezza netta dei piani esistenti fino al raggiungimento, per ciascun piano, di quelle minime stabilite dalle vigenti disposizioni, ove compatibile con il carattere architettonico delle strutture edilizie preesistenti;*
  - e) *l'esecuzione di interventi di ripristino sui fabbricati diroccati mediante l'esecuzione di un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei relativi elementi tipologici, formali e strutturali, desumibili dallo stato attuale dei fabbricati medesimi o da documentazione fotografica o scritta, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Nei casi in cui lo stato attuale di detti fabbricati non consenta di desumere i relativi elementi tipologici, formali e strutturali e non esista, in merito, documentazione fotografica o scritta, gli interventi di ripristino non sono ammessi e il sedime del fabbricato costituisce area libera ai sensi della lett. a). Detti interventi sono sempre ammessi sempreché sussistano la strada pubblica, anche soltanto pedonale, e l'acquedotto pubblico o di uso pubblico;*
  - f) *l'esecuzione di piccole demolizioni funzionali agli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) ed e);*

g) l'esecuzione di interventi di demolizione parziale o totale, con esclusione di quegli edifici classificati monumento o documento nonché di quelli classificati di pregio storico, culturale, architettonico od ambientale, solo nei casi in cui ciò sia necessario per dare esecuzione a opere dirette a migliorare la funzionalità di infrastrutture pubbliche;

h) gli ampliamenti, ivi comprese le sopraelevazioni, per gli interventi di recupero di edifici pubblici, qualora giustificati dalla necessità di razionalizzare il servizio pubblico presente nell'edificio, o di adeguare l'edificio a specifiche leggi in tema di sicurezza o a norme igienico-sanitarie, previo parere favorevole delle strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio;

i) gli ampliamenti volumetrici diretti a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto a una maggiore qualificazione del servizio alberghiero previo parere favorevole delle strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio e in materia di turismo; i fabbricati alberghieri per i quali siano rilasciate concessioni ai sensi della presente lettera non possono essere mutati di destinazione per un periodo di venti anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori; tale vincolo di destinazione è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari a cura e a spese degli interessati. Gli ampliamenti volumetrici devono rispettare le disposizioni seguenti:

1) il volume aggiunto non può superare la misura del venti per cento del volume esistente alla data di entrata in vigore della presente legge computato escludendo gli ampliamenti volumetrici già realizzati in deroga; in assenza del provvedimento di cui all'art. 24 il volume da conteggiare è tutto quello emergente dal suolo a sistemazione avvenuta, con la sola esclusione del volume tecnico del sottotetto derivante da una copertura a falde inclinate nel caso in cui le falde di copertura siano appoggiate sull'estradosso del solaio soprastante l'ultimo piano abitabile, con la possibilità di interporre, tra le falde e il solaio, una trave o dormiente di altezza non superiore a centimetri quaranta; nel caso in cui le falde di copertura non siano appoggiate sull'estradosso del solaio soprastante l'ultimo piano abitabile, il sottotetto deve essere conteggiato ai fini del calcolo sia dei piani che del volume; è altresì conteggiato il volume non emergente dal suolo a sistemazione avvenuta nei casi in cui è destinato a uso residenziale, uffici e negozi, con l'esclusione dei volumi tecnici;

2) in ordine alle distanze degli edifici vicini il volume aggiunto deve rispettare le disposizioni del codice civile.

5. La Giunta regionale, con propria deliberazione, può precisare ed articolare in modo più dettagliato gli interventi di cui al comma 4 nonché precisare i contenuti della apposita normativa di attuazione di cui al comma 2.

L'articolo in questione ha sostanzialmente innovato l'impianto normativo concernente la disciplina delle zone A.

In particolare:

- sono stati ridefiniti i contenuti dell'apposita normativa di attuazione, la quale, analogamente agli altri strumenti attuativi relativi alle zone A, non deve più essere necessariamente estesa all'intera zona;
- sono stati ridefiniti (comma 4) gli interventi consentiti in zona A in assenza di strumenti attuativi.

A proposito degli interventi consentiti in zona A in assenza di strumenti attuativi, si osserva che la norma in questione (comma 4) trova immediata applicazione, senza la necessità di

essere previamente recepita dai singoli PRG, e che gli interventi di cui è caso sono comunque consentiti, indipendentemente dai vari contenuti dei PRG vigenti e pertanto anche qualora in contrasto coi medesimi. Si rileva per inciso che in presenza di strumenti attuativi approvati, ivi compresa l'apposita normativa di attuazione, gli interventi di cui al comma 4 sono ammessi, solo se espressamente previsti dallo strumento attuativo; ove lo si ritenga opportuno gli strumenti attuativi possono ovviamente essere integrati, con le dovute procedure, inserendo in maniera esplicita tutte o alcune delle possibilità di cui al comma 4; parimenti, eventuali norme diverse rispetto a quelle di cui al comma in questione, contenute in singoli PRG vigenti, per quanto concerne gli interventi ammessi, non trovano applicazione in assenza degli appositi strumenti attuativi.

Ai sensi del comma 5, la Giunta regionale, con provvedimento n. 2515 del 26 luglio 1999, precisato ed integrato con provvedimento n. 1180 del 17 aprile 2000, ha provveduto a precisare ed articolare in modo più dettagliato gli interventi consentiti in assenza di strumenti attuativi ai sensi del comma 4, nonché a precisare i contenuti della apposita normativa di attuazione di cui al comma 2.

Con riferimento a singole e specifiche problematiche in ordine all'applicazione del comma 4 si precisa quanto segue:

- lettera c): la norma pretende che il PRG abbia classificato i singoli edifici; non può quindi avere applicazione se tale classificazione deve ancora essere effettuata. Nel caso in cui un comune sia dotato di classificazione, ma questa non sia aderente alle denominazioni fissate dalla legge, si deve ritenere che il comune sia munito di classificazione, ove quella di cui il comune stesso dispone presenti caratteri sostanziali che la rendono idonea a supportare l'applicazione della norma di legge considerata, abbia cioè contenuti classificatori che permettano di individuare le categorie a cui fa riferimento la lettera c);
- lettera g): la demolizione, totale o parziale, è ammessa solo se funzionale alla realizzazione di opere la cui esecuzione sia giustificata dalla necessità di migliorare le infrastrutture pubbliche; non rientra pertanto nella fattispecie di cui alla lettera g) il caso in cui il miglioramento della funzionalità delle infrastrutture pubbliche non venga attuato mediante la realizzazione di opere, ma si concretizzi a seguito del solo intervento demolitivo;
- lettera i): il parere preventivo favorevole delle strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio e in materia di turismo richiesto per gli ampliamenti volumetrici di fabbricati alberghieri è obbligatorio ed ha natura vincolante; la norma trova inoltre applicazione solo ed esclusivamente per i fabbricati alberghieri, così come definiti dalla legislazione regionale in materia, con esclusione pertanto di qualsiasi altra struttura, anche turistica o ricettiva, o comunque diversa (es. aziende della ristorazione, bar, ecc.); per quanto concerne il conteggio del volume ai fini dell'applicazione della norma di cui è caso, gli eventuali volumi non emergenti dal suolo a sistemazione avvenuta da computarsi sono quelli a destinazione residenziale (alloggio del gestore, camere per ospiti o per il personale, ecc.), uffici (réception, ecc.), negozi (correlati con l'attività alberghiera) eventualmente presenti nella struttura alberghiera.

Si rammenta, da ultimo, che la verifica della rispondenza dei singoli interventi previsti (e pertanto anche la verifica della qualificazione di tali interventi) alla normativa vigente è in ogni caso di esclusiva competenza del comune.

**TITOLO VII**  
**DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**  
**CAPO I**  
**REGOLAMENTO EDILIZIO E COMMISSIONE EDILIZIA**

**Art. 54 Regolamento edilizio tipo. Approvazione del regolamento edilizio**

1. *Il Consiglio regionale approva un regolamento edilizio tipo da porre a disposizione dei Comuni; esso è integralmente pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione; il regolamento edilizio tipo può essere modificato o integrato con deliberazione del Consiglio regionale.*
2. *Il regolamento edilizio tipo individua gli argomenti sui quali il testo approvato dal Consiglio comunale può scostarsi da quello del regolamento tipo, senza che ciò pregiudichi, agli effetti di cui al comma 3, la conformità del testo comunale a quello regionale tipo.*
3. *L'approvazione del regolamento edilizio comunale conforme al regolamento edilizio tipo è effettuata dal Consiglio comunale e il regolamento stesso è trasmesso alla struttura regionale competente in materia di urbanistica.*
4. *I Comuni che non intendono avvalersi della facoltà di cui al comma 3 predispongono autonomamente un testo di regolamento edilizio, lo adottano con deliberazione del Consiglio comunale e lo trasmettono alla struttura regionale competente in materia di urbanistica per l'approvazione.*
5. *Nei casi di cui al comma 4, il regolamento è approvato, entro centottanta giorni dal ricevimento, dalla Giunta regionale, che può introdurre modifiche d'ufficio solo per correggere errori, chiarire prescrizioni ed operare adeguamenti a norme di legge; decorso il termine anzidetto senza che la Giunta stessa si sia pronunciata, il regolamento si intende approvato.*
6. *Il regolamento che richieda modifiche o rielaborazioni è restituito al Comune, con provvedimento motivato della Giunta regionale; il Comune provvede alle modifiche o alla rielaborazione richiesta e invia il regolamento alla struttura regionale competente in materia di urbanistica. La Giunta regionale assume le proprie determinazioni nei successivi novanta giorni; decorso tale termine senza che la Giunta stessa si sia pronunciata, il regolamento si intende approvato.*
7. *Il regolamento edilizio comunale assume efficacia con la pubblicazione per estratto nel Bollettino ufficiale della Regione della deliberazione che lo ha approvato o della dichiarazione con la quale il segretario comunale attesta l'avvenuta decorrenza del termine che costituisce approvazione.*
8. *Le modifiche dei regolamenti edilizi comunali sono approvate con le procedure di cui al presente articolo; le modifiche conformi alle corrispondenti disposizioni del regolamento edilizio tipo sono approvate dal Consiglio comunale.*
9. *Nelle more della pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione del regolamento edilizio tipo, i regolamenti edilizi comunali sono adottati e approvati con la procedura di cui ai commi 4, 5, 6 e 7.*

La legge non prevede espressamente un termine per l'adeguamento, ove necessario, dei regolamenti edilizi comunali alle disposizioni della medesima: tale obbligo decorre, in ogni caso, dalla data di approvazione, da parte del Consiglio regionale, del regolamento edilizio tipo previsto dalla legge. Si sottolinea comunque l'opportunità che tale adeguamento sia eseguito contestualmente all'adeguamento del PRG alla presente legge ed al PTP, ai sensi dell'articolo 13.

Con specifico riferimento alla rielaborazione di cui al comma 6, si fa presente che tale rielaborazione deve essere oggetto di apposita adozione da parte del Consiglio comunale.

## **Art. 55 Commissione edilizia**

- 1. In ogni Comune è costituita la commissione edilizia, nominata dalla Giunta comunale per quanto riguarda i componenti elettivi; essa esprime pareri preventivi obbligatori non vincolanti sul merito delle proposte di PUD, di programmi, di intese e di concertazioni, attuativi del PRG, e delle relative varianti nonché sul merito delle istanze per il rilascio delle concessioni edilizie e delle relative varianti ed altresì sul merito delle eventuali istanze per pareri preventivi e sugli atti di annullamento di concessioni edilizie.*
- 2. La Giunta comunale, il Sindaco ed i responsabili dei procedimenti edilizi hanno comunque facoltà di richiedere pareri non vincolanti alla commissione edilizia su qualsiasi questione attinente all'uso e alle trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio comunale.*
- 3. La commissione edilizia ha facoltà di formulare proposte all'amministrazione comunale e agli uffici in materia edilizia o urbanistica e in tema di organizzazione e di procedimenti amministrativi riguardanti le materie predette; la commissione può inoltre individuare criteri interpretativi e regole di comportamento che intende seguire nella propria attività e richiedere all'amministrazione comunale di renderli noti pubblicamente.*
- 4. I componenti della commissione edilizia sono scelti fra soggetti competenti per esperienza e specifica preparazione nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente; la commissione è formata dal numero di componenti eletti definito dal regolamento edilizio in misura non inferiore a tre e non superiore a sette, ivi compreso l'esperto in materia di tutela del paesaggio, di cui alla legge regionale 27 maggio 1994, n. 18 (Deleghe ai Comuni della Valle d'Aosta di funzioni amministrative in materia di tutela del paesaggio), e dai componenti di diritto. Sono componenti di diritto della commissione edilizia un rappresentante del servizio igienico-sanitario dell'Unità sanitaria locale (USL) e un rappresentante del servizio prevenzione incendi.*
- 5. La commissione edilizia elegge, nel suo ambito, il presidente e un vice-presidente; essa è tempestivamente convocata, in relazione alle richieste di pareri formulate, dal presidente o, in caso di impedimento di questi, dal vice-presidente.*
- 6. Le sedute della commissione edilizia non sono pubbliche; quando la commissione sia chiamata a trattare argomenti specifici sui quali uno dei suoi componenti abbia interesse di carattere privato, questi deve astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula.*

L'articolo disciplina la commissione edilizia, ad eccezione della determinazione del numero dei componenti della medesima, che è demandata ai singoli regolamenti edilizi comunali.

Le disposizioni dell'articolo sono pertanto operanti dal momento in cui è entrata in vigore la legge.

In particolare, le disposizioni dell'articolo hanno modificato la struttura e la composizione della commissione edilizia in base al principio della separazione tra funzioni di direzione politica e funzioni di direzione amministrativa.

Per quanto concerne la durata in carica della commissione edilizia è necessario che essa venga specificata puntualmente dal regolamento edilizio comunale.

Con riferimento ai componenti della commissione, si sottolinea che i medesimi devono essere competenti nelle discipline riguardanti l'edilizia, l'urbanistica e l'ambiente, per esperienza e specifica preparazione. E' pertanto necessario che i soggetti membri della commissione abbiano sia una specifica preparazione (es. adeguato titolo di studio), sia una comprovata esperienza nelle discipline di cui sopra.

## **CAPO II**

## LEGITTIMAZIONE DELL'ATTIVITA EDILIZIA

I titoli abilitativi delle trasformazioni urbanistiche o edilizie, come già affermato al punto **1.2** della premessa, sono stati compiutamente disciplinati dall'art. 59 e seguenti della legge regionale, i quali hanno recepito i principi sostanziali dettati dalla normativa statale in ordine alla costituzione, alla natura giuridica ed agli effetti dei relativi istituti (concessione edilizia e denuncia di inizio dell'attività).

In materia, non trovano pertanto più applicazione le relative norme statali e deve farsi riferimento esclusivamente alla disciplina regionale, la quale ha integralmente sostituito la disciplina statale.

Si rileva, in particolare, che non è più previsto alcun tipo di autorizzazione edilizia, ivi compresa l'autorizzazione di cui all'art. 9 della l.s. 24 marzo 1989, n. 122<sup>1</sup> (cosiddetta legge "Tognoli"), e successive modificazioni e integrazioni.

---

1

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali de esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.
2. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta ad autorizzazione gratuita. Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori di intende accolta qualora il Sindaco stesso non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.
3. Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 1 sono approvate, salvo che si tratti di proprietà non condominiale, dalla assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, del codice civile. Resta fermo quanto disposto dagli art. 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.
4. I comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di società anche cooperative appositamente costituite tra gli stessi, possono prevedere nell'ambito del programma urbano dei parcheggi la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Tale disposizione si applica anche agli interventi in fase di avvio o già avviati. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti:
  - a) la durata dalla concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni;
  - b) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;
  - c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;
  - d) i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.
- 5) I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.
- 6) Le opere e gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 4, nonché gli acquisti di immobili destinati a parcheggi, effettuati da enti o imprese di assicurazione sono equiparati, ai fini della copertura delle riserve tecniche, ad immobili ai sensi degli articoli 32 ed 86 della legge 22 ottobre 1986, n. 742.

## **Art. 59 Titoli abilitativi**

1. *I titoli abilitativi delle trasformazioni urbanistiche o edilizie sono costituiti:
  - a) dalla concessione edilizia;
  - b) dalla denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera.*
2. *Le attività comportanti trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio partecipano agli oneri ad esse conseguenti; l'esecuzione delle relative opere è obbligatoriamente subordinata a concessione rilasciata dal Comune; peraltro, le opere di cui all'art. 61 sono obbligatoriamente subordinate a denuncia di inizio di attività o a denuncia di avvenuta esecuzione.*
3. *Le trasformazioni urbanistiche o edilizie sono consentite in presenza delle opere di urbanizzazione occorrenti, o dell'impegno a realizzarle, o della previsione della loro prossima realizzazione risultante dagli atti di programmazione comunale.*
4. *Le disposizioni del presente articolo e quelle degli art. 60, 61 e 62 prevalgono sulle norme dei piani e dei regolamenti e le sostituiscono.*

Sono soggette a titolo abilitativo tutte le trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio.

Verificato pertanto che un intervento costituisce trasformazione urbanistica o edilizia, qualora il medesimo non rientri espressamente tra gli interventi soggetti a denuncia di inizio dell'attività ai sensi dell'art. 61, l'intervento è da ritenersi assoggettato a concessione edilizia.

A titolo esemplificativo, si fa presente che sono da ritenersi, in linea generale, soggetti a concessione edilizia interventi quali:

- interventi che prevedono la realizzazione di muri di contenimento del terreno per il livellamento dello stesso (con esclusione degli interventi che possono essere considerati strutture pertinenziali agli edifici esistenti ai sensi della lettera i) del comma 1 dell'articolo 61); tali interventi si configurano infatti in ogni caso come trasformazioni edilizie;
- interventi che prevedono la realizzazione di depositi di materiali a cielo libero; tali interventi si configurano, in ogni caso, anche qualora non comportino l'esecuzione di opere edilizie, come una trasformazione urbanistica.

Per quanto concerne invece le insegne e i cartelli pubblicitari, si osserva che, in linea generale, trattasi di interventi che non comportano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio, e pertanto tali interventi non sono disciplinati dalla legislazione in materia urbanistica.

Tali interventi, qualora non già previsto, dovranno essere, se necessario, disciplinati dal regolamento edilizio, o comunque da apposita regolamentazione a livello comunale.

Si fa infine presente che il comma 4 afferma esplicitamente che le disposizioni del presente articolo, nonché quelle degli articoli 60 (Concessione edilizia), 61 (Denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di variante in corso d'opera) e 62 (Opere dei Comuni) prevalgono sulle norme dei piani e dei regolamenti e le sostituiscono.

## **Art. 60 Concessione edilizia**

1. *Non appena pervenuta la domanda di concessione edilizia all'ufficio competente per il rilascio della stessa, il Comune segnala all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento; questi cura l'istruttoria verificando la conformità dell'intervento progettato alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.*
2. *Il responsabile del procedimento richiede altresì il parere della commissione edilizia assegnando a tal fine un congruo termine non inferiore a quindici giorni e non superiore a quaranta giorni; ove tale parere non sia espresso nel termine assegnato, il responsabile del procedimento conclude comunque il procedimento stesso.*
3. *La tempestiva acquisizione dei pareri, delle autorizzazioni e degli assensi preventivamente dovuti può essere effettuata dal responsabile del procedimento anche ricorrendo ad apposita conferenza di servizi.*
4. *Il procedimento per il rilascio della concessione edilizia deve essere concluso entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione edilizia, salvo il maggior tempo che risultasse indispensabile per disporre dei pareri, delle autorizzazioni e degli assensi di cui al comma 3 o per consentire l'integrazione della pratica con documenti necessari, non allegati alla domanda.*
5. *La decisione sulla domanda di concessione edilizia è comunicata agli interessati entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 4.*
6. *Decorso inutilmente il termine di cui ai commi 4 e 5, l'interessato inoltra istanza al Presidente della Giunta regionale, affinché eserciti i poteri sostitutivi. Il Presidente della Giunta regionale nomina, entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia; gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario sono a carico del Comune interessato.*
7. *Le concessioni edilizie devono stabilire i termini di inizio e di ultimazione dei lavori; il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a due anni per i lavori pubblici ed assimilati e ad un anno in ogni altro caso; il termine per l'ultimazione delle strutture portanti verticali ed orizzontali, ivi comprese quelle attinenti alla copertura, non può essere superiore a tre anni. L'edificio deve essere utilizzabile o abitabile nei termini seguenti, articolati in relazione all'altitudine:*
  - a) *fino a m. 500 di quota: mesi 48;*
  - b) *da m. 501 a m. 1.000: mesi 51;*
  - c) *da m. 1.001 a m. 1.500: mesi 54;*
  - d) *sopra i 1500 m: mesi 60.*
8. *Il termine di ultimazione può essere prorogato, per cause indipendenti dalla volontà del concessionario che abbiano ritardato i lavori in corso di esecuzione; il provvedimento comunale che concede la proroga deve essere motivato.*
9. *Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti, il concessionario deve richiedere una nuova concessione, per la parte di intervento non ultimata.*
10. *La concessione è trasferibile, mediante voltura, ai successori e agli aventi causa che abbiano il necessario titolo sul bene oggetto della concessione stessa.*
11. *Ogni concessione edilizia deve enunciare espressamente la destinazione, o le destinazioni, d'uso in atto e in progetto nell'immobile oggetto della concessione medesima.*

12. Ove del caso, per l'incidenza che l'intervento ha sulla situazione infrastrutturale, sull'ambiente circostante, sulla necessità di coordinare azioni pubbliche e private, o per altre oggettive ragioni, il Comune può, con adeguata motivazione, subordinare il rilascio della concessione edilizia alla stipulazione di una convenzione o alla formazione di un atto unilaterale d'obbligo, con i quali il titolare della concessione assume specifici obblighi, riguardanti modalità e tempi di realizzazione, requisiti dell'opera, attuazione di opere o interventi integrativi, od altri aspetti di interesse pubblico.

Premesso che il nuovo regolamento edilizio dovrà disciplinare “*gli adempimenti inerenti ai titoli abilitativi edilizi e comunque alla legittimazione delle trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio*” (art. 53, comma 2, lettera b)) si osserva comunque quanto segue, in ordine ad alcuni problemi specifici:

- il comma 2 prevede, al fine di poter avere tempi certi per la conclusione del procedimento, che, data la natura meramente consultiva del parere della commissione edilizia, se ne possa comunque prescindere qualora non venga espresso nei termini fissati; i casi in cui l'acquisizione del parere, peraltro non vincolante, della commissione edilizia è obbligatoria, sono precisati al precedente articolo 55, comma 1; con riferimento alla conferenza di servizi di cui al comma 3, deve farsi esplicito riferimento alla legislazione regionale in materia di conferenza di servizi, ed in particolare alla legge regionale 2 luglio 1999, n. 18, per tutto quanto non espressamente previsto dal comma medesimo. Nella conferenza che il responsabile del procedimento può convocare, oltretutto ai sensi della norma specifica di cui al presente articolo, anche ai sensi della legislazione generale in materia, il responsabile anzidetto può conferire anche il parere della commissione edilizia comunale (organo collegiale); la conferenza serve infatti al responsabile del procedimento per far confluire tutte le espressioni dei soggetti e degli organi pubblici coinvolti nel complesso di atti e momenti procedurali relativi al rilascio della concessione edilizia; la commissione edilizia, in quanto organo collegiale, non può ovviamente partecipare direttamente alla conferenza medesima;
- con riferimento ai poteri sostitutivi di cui al comma 6 per quanto concerne l'eventuale richiesta del parere o avviso della commissione edilizia, il commissario ad acta è tenuto ad acquisire tale parere esclusivamente nel caso in cui la commissione edilizia non si sia ancora espressa; in caso contrario, il commissario ad acta è tenuto, in via generale, a prendere atto della avvenuta acquisizione di tale parere;
- i termini di cui al comma 7 per l'ultimazione delle strutture portanti e per l'utilizzabilità o abitabilità vanno riferiti alla data in cui il titolare della concessione abbia ottenuto la disponibilità del titolo che lo abilita a dar corso ai lavori (data di comunicazione al destinatario della concessione stessa).

## **Art. 61 Denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera**

1. *Non sono subordinati a concessione, e sono soggetti a denuncia di inizio dell'attività da depositare presso il Comune, i seguenti interventi:*
  - a) *opere di manutenzione straordinaria; opere di restauro e risanamento conservativo in assenza di mutamenti della destinazione d'uso;*
  - b) *opere esterne di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;*
  - c) *recinzioni, muri di cinta e cancellate;*
  - d) *opere di sistemazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;*
  - e) *opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, non aumentino il numero delle unità immobiliari e non mutino la destinazione d'uso;*
  - f) *realizzazione di parcheggi di pertinenza, nel sottosuolo del fabbricato o del lotto su cui insiste il fabbricato stesso;*
  - g) *devoluzione a parcheggio del piano terreno, o di parte di esso, negli edifici esistenti;*
  - h) *realizzazione di condutture e impianti interrati e di impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;*
  - i) *realizzazione di strutture pertinenziali agli edifici esistenti, come tali prive di funzioni autonome e destinate invece al servizio esclusivo degli edifici predetti, o di loro parti, le quali non comportino carico urbanistico alcuno, non determinino aggravio sulle opere di urbanizzazione e presentino piccole dimensioni;*
  - l) *opere di demolizione, reinterri e scavi di modesta entità che non attengano alla coltivazione di cave né a bonifiche agrarie;*
  - m) *manufatti e sistemazioni all'interno dei cimiteri, nel rispetto del relativo regolamento;*
  - n) *manufatti temporanei per la loro natura o per la loro funzione;*
  - o) *ricoveri per attrezzi ed altre analoghe costruzioni di piccole dimensioni, funzionali all'attività agricola, ove ammesse dal regolamento edilizio e nei limiti imposti dal regolamento medesimo;*
  - p) *intonacatura e tinteggiatura esterna degli edifici ove conforme alle disposizioni comunali in tema di colore e arredo urbano e al regolamento edilizio;*
  - q) *varianti ai progetti relativi agli interventi di cui al presente comma;*
  - r) *interventi di manutenzione idraulico-forestale dei corsi d'acqua.*
  
2. *Le disposizioni del comma 1 sono applicabili solo ove concorrano le seguenti condizioni:*
  - a) *nel caso in cui gli immobili interessati siano assoggettati alle disposizioni delle l. 1089/1939, 1497/1939, 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette), ovvero alle disposizioni della l.r. 56/1983, siano state rilasciate le autorizzazioni, gli assensi o i pareri dovuti;*

- b) *gli interventi oggetto della denuncia di inizio dell'attività siano conformi alle prescrizioni cogenti e prevalenti del PTP, alle prescrizioni dei piani di settore e dei progetti e programmi attuativi del PTP nonché a quelle degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi, dei programmi, delle intese e delle concertazioni approvati o adottati;*
- c) *gli interventi medesimi rispettino le norme igienico-sanitarie e quelle relative alla sicurezza.*
3. *L'ultimazione dei lavori oggetto della denuncia di inizio dell'attività deve intervenire nel termine di un anno; decorso tale termine, cessano gli effetti abilitativi della denuncia medesima.*
4. *Il ricorso alla denuncia di inizio dell'attività non esonera i soggetti interessati dall'applicazione delle norme sul rischio idrogeologico, sulle opere di conglomerato cementizio, sul contenimento dei consumi energetici e delle altre disposizioni in materia edilizia.*
5. *In caso di denuncia di inizio dell'attività, la documentazione comprovante il titolo abilitativo è data dalle copie della denuncia recanti la data della ricezione della stessa in Comune e l'elenco degli allegati depositati presso il Comune stesso.*
6. *Non sono soggette ad approvazione espressa, ma a denuncia della loro esecuzione, da depositare presso il Comune prima dell'ultimazione dei lavori, le varianti realizzate in corso d'opera che presentino i seguenti requisiti:*
- a) *rispondano alle condizioni di cui al comma 2;*
  - b) *non contrastino con prescrizioni espresse nella concessione edilizia;*
  - c) *non comportino modifiche ai volumi e alle superfici utili assentite;*
  - d) *non mutino la destinazione d'uso delle costruzioni o delle singole unità immobiliari;*
  - e) *non modificano il numero delle unità immobiliari;*
  - f) *non alterino la sagoma né l'altezza della costruzione.*
7. *Alle varianti in corso d'opera di cui al comma 6 si applicano le disposizioni dei commi 4 e 5 e, ove del caso, le sanzioni in tema di opere soggette a denuncia di inizio dell'attività; si applicano altresì le norme relative a tali opere riguardanti la documentazione da allegare alla denuncia.*

Come già affermato nella premessa, i titoli abilitativi sono compiutamente disciplinati dalla legislazione regionale. Ne consegue, tra l'altro, che la denuncia di inizio dell'attività ha come effetto diretto ed immediato quello di abilitare l'interessato ad eseguire gli interventi ad essa soggetti.

Per quanto concerne la documentazione da allegare alla denuncia, il comma 5 non specifica quali siano gli allegati da depositare presso il comune. Tale documentazione deve essere in ogni caso sufficiente ed esaustiva al fine di illustrare l'intervento che si intende porre in opera, atteso che la denuncia si configura come una dichiarazione sostitutiva a seguito della quale l'amministrazione può dar vita ad un apposito procedimento volto alla puntuale verifica della sussistenza, in capo al richiedente, dei presupposti e dei requisiti di legge.

È comunque compito delle amministrazioni comunali stabilire, nel regolamento edilizio di cui all'art. 53, quale sia la documentazione, con riferimento alle singole fattispecie di intervento, che deve essere depositata presso il comune dall'interessato. Il comma 2, lettera b), dell'art.

citato prevede infatti esplicitamente che il regolamento edilizio comunale disciplini gli adempimenti inerenti ai titoli abilitativi edilizi e comunque alla legittimazione delle trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio.

La norma, inoltre, non richiede alcun tipo di comunicazione in relazione al termine di ultimazione dei lavori. Il comma 3 dice tuttavia espressamente che i lavori devono essere ultimati entro un anno dalla denuncia, pena la cessazione degli effetti abilitativi della denuncia medesima. L'interessato ha pertanto l'onere di concludere i lavori entro tale termine, senza tuttavia la necessità di comunicare alcunché al comune. Qualora i lavori non siano stati completati entro tale termine, dovrà ovviamente essere presentato un nuovo atto abilitativo per i lavori non ultimati.

Infine, sempre con riferimento alla natura dell'atto abilitativo, ad avvenuta ultimazione dei lavori, non è necessario acquisire, da parte dell'interessato, alcun certificato di abitabilità o agibilità in relazione ai lavori eseguiti. Le disposizioni concernenti la denuncia di inizio dell'attività sono infatti applicabili solo nel caso in cui gli interventi previsti rispettino le norme igienico-sanitarie e quelle relative alla sicurezza (comma 2, lett. c)).

In ordine a specifici problemi connessi con l'applicazione pratica del comma 1, si fa presente quanto segue:

- lettera e): deve essere considerato come un intervento di cui alla presente lettera anche la realizzazione di opere interne che comportino un aumento della superficie mediante la realizzazione di soppalchi;
- lettera i): sono da considerarsi strutture pertinenziali ai sensi della lettera i) anche i muri di contenimento del terreno funzionalmente collegati ad edifici esistenti, sempreché presentino piccole dimensioni; la valutazione in ordine alle dimensioni non può che essere effettuata caso per caso, tenuto anche conto delle dimensioni degli edifici cui i muri di contenimento sono pertinenziali e del contesto generale in cui detti muri si inseriscono;
- lettera l): per quanto concerne i reinterri e gli scavi trattasi di interventi che, indipendentemente dalla loro entità, non comportano interventi edilizi (muri di sostegno, ecc.), ma esclusivamente movimentazione di terreno, di qualsiasi natura e consistenza, al fine di modificarne, per motivazioni diverse, il preesistente andamento planoaltimetrico; la norma esclude i reinterri e gli scavi che attengano alla coltivazione di cave o a bonifiche agrarie, in quanto:
  - a) per quanto concerne l'attività di coltivazione di cave, essa è disciplinata dalla specifica legislazione di settore, ed in particolare dalla l.r. 11 luglio 1996, n. 15;
  - b) per quanto concerne le bonifiche agrarie, per giurisprudenza costante, le norme urbanistiche non sono applicabili alle opere agrarie (ovviamente non comportanti opere edilizie) relative alla coltivazione di terreni (vedi ad es. Cass., sez. III, 9 marzo 1994); per bonifiche agrarie, devono intendersi, in linea generale, le attività dirette ad una migliore e più razionale utilizzazione del suolo agricolo, anche mediante opere che prevedano una diversa coltura agricola rispetto a quella esistente, oppure una destinazione agricola di terreni non utilizzati o non più utilizzati a tale scopo.

Per quanto concerne la modesta entità degli interventi previsti, fermo restando che una valutazione specifica non può che essere fatta caso per caso, si ritiene in linea generale che tali possano essere considerati quegli interventi che attengano essenzialmente ed esclusivamente alla sistemazione esterna, mediante asportazione e riporti di terra, di fabbricati, e più in generale di manufatti e di infrastrutture edilizie esistenti. Ovviamente tali interventi dovranno essere di modesta entità anche con riferimento alle dimensioni dei manufatti e delle infrastrutture cui si riferiscono.

Stante il diverso regime giuridico cui sono sottoposte le attività di cui sopra (scavi e reinterri in linea generale, attività di coltivazione di cava, bonifiche agrarie), le quali possono avere anche notevoli impatti di natura paesaggistica ed ambientale, deve essere posta particolare attenzione in sede di vigilanza al fine di garantire un corretto rispetto delle norme previste in relazione alle singole attività.

- lettera n): per “*manufatti temporanei*” devono intendersi quei manufatti realizzati per motivi di carattere contingente, a prescindere dal materiale adoperato e dalla più o meno facile rimovibilità, destinati a sopperire a necessità meramente contingenti e transitorie, per essere subito dopo rimossi ed eventualmente trasferiti altrove; pertanto, non possono, ad es., essere considerate come tali le unità abitative ammesse nei villaggi turistici dalla legislazione regionale in materia di ricezione turistica all’aperto, indipendentemente dalle caratteristiche delle opere; non è infatti un elemento sufficiente per configurarne il carattere temporaneo una eventuale utilizzazione a carattere stagionale, in quanto si configurerebbe, comunque, una trasformazione durevole dell’area scoperta preesistente.

Con riferimento alle varianti realizzate in corso d’opera (comma 6), il successivo comma 7 estende a tali varianti alcune norme relative all’istituto della denuncia di inizio dell’attività, ed in particolare quelle procedurali di cui ai precedenti commi 4 e 5, nonché, ove del caso, quelle in materia di sanzioni, oltre a quelle riguardanti la documentazione da allegare.

Si rileva inoltre che analogamente a quanto previsto dal comma 2, lettera a), per la denuncia di inizio dell’attività, nel caso in cui gli immobili interessati siano assoggettati alle disposizioni della legislazione in materia di beni culturali e tutela del paesaggio, ovvero alle disposizioni di cui alla l. 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette), e a quelle della l.r. 56/1983, le disposizioni di cui al comma 6 relative alla denuncia di esecuzione di varianti realizzate in corso d’opera sono applicabili solo nel caso in cui siano state rilasciate le autorizzazioni, gli assensi o i pareri dovuti.

Si rileva ancora che sono soggette a semplice denuncia della loro esecuzione esclusivamente le varianti realizzate in corso d’opera che non comportino modifiche ai volumi e alle superfici utili assentiti; pertanto tutte le varianti che comportino modifiche, anche in riduzione, ai volumi e alle superfici utili assentiti necessitano di concessione edilizia in variante e non di semplice denuncia della loro esecuzione.

Tutti gli interventi in corso d'opera che non possono essere qualificati quali varianti realizzate in corso d'opera per le quali, ai sensi del comma 6, è sufficiente una denuncia della loro esecuzione, sono subordinati al rilascio di concessione edilizia. Rientrano, ad es., in questa fattispecie, casi quali: maggiore emergenza di un fabbricato rispetto alla previsione originaria, suddivisione di un alloggio in più unità immobiliari anche senza variazioni di superficie, suddivisione di un laboratorio in più laboratori. In questi casi, il contributo relativo alla concessione (sia che si tratti di nuova concessione sostitutiva della concessione precedente, ovvero di concessione in variante a quella originaria) è determinato sulla base dell'eventuale differenza (la quale potrebbe anche essere uguale a zero o negativa) tra il contributo relativo alla nuova soluzione e il contributo relativo all'originaria previsione.

## **Art. 62 Opere dei Comuni**

- 1. Le deliberazioni con le quali vengono approvati i progetti delle opere pubbliche comunali hanno i medesimi effetti delle concessioni edilizie; i relativi progetti devono peraltro essere corredati da una relazione a firma di un tecnico abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche o edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche; i progetti stessi devono inoltre essere sottoposti all'esame della commissione edilizia del Comune.*

Devono essere a tutti gli effetti considerati progetti di opere pubbliche comunali ai fini dell'applicazione dell'articolo in esame i progetti redatti anche da altre amministrazioni, qualora tali progetti riguardino interventi da effettuarsi su proprietà comunali e che ovviamente si configurino come interventi che avrebbero potuto essere effettuati anche dal comune, nell'esercizio delle proprie competenze istituzionali.

## **Art. 63 Certificato urbanistico**

1. *I Comuni sono tenuti a rilasciare, a istanza di chi abbia titolo a compiere trasformazioni urbanistiche o edilizie, un certificato in cui siano indicate le prescrizioni urbanistiche riguardanti gli immobili interessati; tale certificato deve indicare altresì se gli immobili medesimi ricadano o meno negli ambiti in cui è vietata l'edificazione e comunque quali siano i vincoli riguardanti quegli immobili; il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal Comune entro trenta giorni dalla presentazione della relativa istanza; esso conserva validità finché non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.*

Mentre il “*certificato di destinazione urbanistica*” di cui al secondo comma dell’art. 18<sup>1</sup> della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, è un atto richiesto in sede di stipula di atti tra vivi aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a immobili al fine di certificarne la destinazione secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, il “*certificato urbanistico*” di cui all’articolo è un atto avente appunto carattere certificativo rilasciato dal comune, a domanda di chi abbia titolo alla concessione edilizia, in cui sono indicate tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l’area o gli immobili interessati.

Si fa presente che all’ultimo capoverso il certificato di cui è caso è impropriamente denominato “*certificato di destinazione urbanistica*”.

---

1

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari 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, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

## CAPO III

### ONEROSITA DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

#### **Art. 64 Contributo per il rilascio della concessione**

1. *Il rilascio della concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.*
2. *Sono soggetti a contributo di onerosità anche i mutamenti della destinazione d'uso privi di opere edilizie con essi connesse, ove aggravino, secondo i valori delle apposite tabelle sugli oneri di urbanizzazione, il peso insediativo; in tali casi, il contributo è costituito dai soli oneri di urbanizzazione.*
3. *Apposite deliberazioni del Consiglio regionale provvedono a disciplinare l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.*

Per quanto concerne il contributo per il rilascio della concessione, al momento, in attesa dei provvedimenti di cui agli art. 65 e 66, trovano applicazione i provvedimenti regionali e comunali a suo tempo approvati e tuttora in vigore.

In ordine all'onerosità di alcuni interventi, quali muri di sostegno e di contenimento del terreno e realizzazione di depositi di materiale a cielo libero, qualora soggetti a concessione, si fa presente quanto segue.

Per quanto concerne i muri di sostegno e di contenimento del terreno, l'eventuale concessione:

- non è in alcun caso soggetta alla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, in quanto le relative tabelle parametriche, qualunque sia la destinazione d'uso o l'attività cui l'opera edilizia è da mettere in relazione, fanno riferimento a specifiche superfici, nella fattispecie non determinabili;
- è soggetta alla quota di contributo relativa al costo di costruzione nel caso in cui, ai sensi di legge, i muri di sostegno siano funzionali ad una destinazione d'uso o ad una attività per la quale il costo di costruzione è fissato in misura percentuale rispetto al costo documentato di costruzione (vedasi il comma 6 dell'art. 69);
- non è soggetta neppure alla quota di contributo relativa al costo di costruzione, ed è pertanto gratuita, negli altri casi.

Per quanto concerne invece l'onerosità della concessione dei depositi di materiale a cielo libero, la medesima:

- è soggetta alla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione nella misura prevista per i locali destinati a deposito per l'azienda dalla deliberazione del Consiglio regionale n. 203 del 19 maggio 1977 e successive modificazioni, nonché dai relativi provvedimenti comunali, nel caso che tali depositi siano funzionali ad attività industriali,

artigianali o commerciali, a nulla rilevando, ai fini dell'onerosità, che i depositi siano a cielo aperto, anziché previsti in appositi locali;

- è soggetta alla quota di contributo relativa al costo di costruzione nel caso in cui, ai sensi di legge, i depositi a cielo libero siano funzionali ad una destinazione d'uso o ad una attività per la quale il costo di costruzione è fissato in misura percentuale rispetto al costo documentato di costruzione (vedasi il comma 6 dell'art. 69).

**Art. 66 Determinazione del costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale**

1. *Il costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale è determinato, ai fini della definizione e dell'applicazione del contributo per il rilascio della concessione edilizia, con deliberazione del Consiglio regionale, in misura pari ai costi massimi ammissibili definiti per l'edilizia agevolata.*
2. *Con il provvedimento di cui al comma 1, il Consiglio regionale identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione in misura non superiore al cinquanta per cento.*
3. *Il contributo per il rilascio della concessione comprende una quota del costo di costruzione, determinata con la deliberazione del Consiglio regionale di cui al comma 1, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.*
4. *La misura del costo di costruzione è ridotta per gli interventi di recupero dell'esistente.*

L'articolo, il quale disciplina la determinazione del costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale prevede, ai fini della determinazione di tale costo, un'unica modalità, sia nell'ipotesi di nuovi interventi residenziali, sia nell'ipotesi di interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale.

Il comma 1 dell'articolo stabilisce, infatti, che il costo di costruzione, sia per i nuovi edifici, sia per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale è determinato, con deliberazione del Consiglio regionale, *“in misura pari ai costi massimi ammissibili definiti per l'edilizia agevolata”*.

Pertanto, il costo di costruzione, nella ipotesi di interventi di recupero su edifici esistenti, deve essere calcolato, analogamente a quanto previsto per i nuovi edifici, in base ai costi massimi definiti per l'edilizia agevolata.

Alla data attuale, in assenza del provvedimento del Consiglio regionale di cui al comma citato, trova applicazione, anche per gli interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione già determinato dal Consiglio regionale con provvedimento n. 1817 del 14 febbraio 1996, successivamente oggetto di adeguamenti automatici annuali.

## **Art. 68 Concessione gratuita**

1. *Il contributo per il rilascio della concessione edilizia non è dovuto:*

- a) *per gli edifici rustici da realizzare in funzione della conduzione di un fondo; gli edifici rustici sono funzionali alla conduzione del fondo in quanto necessari allo sviluppo e alla razionalizzazione dell'attività dell'azienda agricola, tenuto conto dell'estensione del fondo e del tipo di coltura in esso praticata; il fondo dev'essere di proprietà del richiedente la concessione oppure questi deve poterne disporre in forza di contratto d'affitto almeno sessennale;*
- b) *per le residenze da realizzare in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 4, comma primo, lett. f), della legge regionale 28 luglio 1978, n. 49 (Attuazione della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 del Consiglio delle comunità europee per l'agricoltura di montagna e delle zone svantaggiate) e delle esigenze di conduzione della struttura rurale asservita. Gli edifici con destinazione d'uso residenziale sono funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale in quanto diretti ad assicurare al nucleo familiare dell'imprenditore stesso, quale risulta dallo stato di famiglia rilasciato dal Comune di residenza nei tre mesi antecedenti l'istanza di concessione, un numero di vani, esclusi gli accessori, non superiore a quello dei componenti il nucleo familiare; le parti residenziali al servizio di alpeggi e mayen sono da considerare funzionali con riferimento alle esigenze di conduzione della struttura rurale annessa, prescindendo dal soggetto richiedente. Qualora le previsioni progettuali superino i limiti anzidetti, il contributo è dovuto per quanto eccede i limiti stessi. La funzionalità dei rustici in rapporto alla conduzione del fondo e la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale sono accertate, a richiesta dell'interessato e tenuto conto della documentazione da lui prodotta, dalla struttura regionale competente in materia di agricoltura. Il trasferimento della proprietà o dell'uso degli edifici, di cui alla presente lettera, realizzati con concessione gratuita ai sensi del presente articolo, a soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 4, comma primo, lett. f), della l.r. 49/1978, ovvero effettuato indipendentemente dalla vendita del fondo, nei dieci anni successivi alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, costituisce mutamento della destinazione d'uso;*
- c) *per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, anche ove eseguite da privati;*
- d) *per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.*

Fermo restando che la denuncia di inizio dell'attività non è onerosa e senza entrare nel merito delle singole tipologie per le quali la concessione edilizia è gratuita, si svolgono unicamente alcune considerazioni in ordine alle attività agrituristiche, disciplinate dalla legge regionale n. 27/1995 e non citate espressamente dalla legge urbanistica.

Per quanto concerne la destinazione d'uso degli edifici adibiti ad attività agriturbistica è necessario far riferimento al comma 1 dell'art. 18 della legge regionale n. 27/1995<sup>1</sup> che, ai fini

---

<sup>1</sup>

1. Ai fini urbanistico-edilizi, la destinazione dei fabbricati da adibire ad attività agriturbistica, di cui all'art. 2, è equiparata alla destinazione agricola.

urbanistico-edilizi, equipara esplicitamente la destinazione di tali fabbricati alla destinazione agricola.

Pertanto, ai sensi di tale disposizione normativa, la destinazione d'uso degli edifici utilizzati a fini agrituristici costituisce, in tutti i sensi, una destinazione agricola degli edifici interessati.

Ai fini dell'onerosità delle relative concessioni edilizie ne deriva che la concessione per edifici adibiti a fini agrituristici è gratuita ai sensi del comma 1, lettera a), del presente articolo, nel caso in cui essi siano funzionali alla conduzione del fondo; è invece onerosa negli altri casi.

La verifica della funzionalità è effettuata alla luce di quanto stabilito alla lettera a) del comma 1.

## CAPO IV

### DESTINAZIONE D'USO

#### **Art. 73 Destinazioni d'uso e relative categorie**

1. *L'uso cui l'immobile, o parte di esso, è destinato, sotto il profilo delle attività da svolgere nell'immobile stesso, costituisce la destinazione d'uso.*
2. *Le destinazioni d'uso sono raggruppate nelle seguenti categorie:*
  - a) *destinazione ad usi ed attività di tipo naturalistico;*
  - b) *destinazioni ad usi ed attività di carattere agro-silvo-pastorale;*
  - c) *destinazione a residenza temporanea legata alle attività agro-silvo-pastorali;*
  - d) *destinazione ad abitazione permanente o principale;*
  - e) *destinazione ad usi ed attività produttive artigianali o industriali, di interesse prevalentemente locale;*
  - f) *destinazione ad usi ed attività commerciali, di interesse prevalentemente locale;*
  - g) *destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive;*
  - h) *destinazione ad attività produttive industriali non collocabili in contesti urbano-abitativi;*
  - i) *destinazione ad attività commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi;*
  - l) *destinazione ad attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture;*
  - m) *destinazione ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse.*
3. *All'interno di ogni categoria di destinazioni d'uso, opera la presunzione che gli usi e le attività diano luogo allo stesso peso insediativo; di contro, si presume che il passaggio dall'una all'altra categoria dia luogo a pesi insediativi diversi, e richieda pertanto standard potenzialmente diversi.*

L'articolo disciplina la destinazione d'uso degli immobili operando una tipizzazione legislativa delle destinazioni d'uso.

In particolare, il comma 2 individua le destinazioni d'uso cui un immobile è destinato, raggruppandole in categorie di destinazioni.

Le categorie di destinazioni d'uso, quali individuate al comma 2, al fine di una loro corretta interpretazione, sono da mettere in relazione con la ripartizione in categorie degli usi e delle attività di cui al comma 3 dell'articolo 9 (Categorie normative) delle norme di attuazione del PTP.

Tale comma recita:

“ 3. Gli usi e le attività sono ripartiti nelle seguenti categorie:

- a) usi e attività di tipo naturalistico (N), orientati alla conservazione delle risorse e dell'ambiente naturale, con la riduzione al minimo delle interferenze antropiche; essi si distinguono come segue:
- 1) di conservazione (N1) e di osservazione scientifica e amatoriale, comprendente la contemplazione e l'escursionismo, il trekking e l'alpinismo non richiedenti attrezzature d'accesso o d'uso;
  - 2) per il turismo a piedi, a cavallo o in bicicletta (N2), in quanto compatibile con lo stato dei luoghi, ossia non implicante alcuna modificazione ambientale, e con l'obiettivo prioritario proprio della presente categoria;
  - 3) di gestione naturalistica (N3) dei boschi, comprensiva di eventuali attività inerenti alla conduzione degli alpeggi compatibili con lo stato dei luoghi e con l'obiettivo proprio della presente categoria;
- b) usi e attività a carattere agro-silvo-pastorale (A), orientati al mantenimento del territorio con le tradizionali forme di sfruttamento delle risorse proprie delle comunità locali nonché alla conservazione dei paesaggi coltivati e del relativo patrimonio culturale; essi si articolano come segue:
- 1) attività agricole o forestali o inerenti all'uso e alla conduzione degli alpeggi (A1), con i relativi servizi ed abitazioni, caratterizzate da gestioni coerenti con la situazione ambientale e comunque non implicanti significative modificazioni ambientali né, in particolare, nuove strutture ed infrastrutture;
  - 2) attività agricole o forestali o inerenti all'uso e alla conduzione degli alpeggi (A2), con i relativi servizi e abitazioni, comportanti significative modificazioni dello stato dei luoghi o dell'assetto infrastrutturale;
- c) usi ed attività abitativi (U), orientati alla riqualificazione e al miglioramento delle condizioni abitative; essi si distinguono come segue:

- 1) residenze permanenti e/o principali (U1), con i servizi e le infrastrutture ad esse connessi; attività commerciali e produttive, di interesse prevalentemente locale;
  - 2) residenze temporanee ed attività ricettive (U2), escluse soltanto quelle di cui al successivo n. 3, comprese le attrezzature e i servizi ad esse connessi di carattere turistico, ricreativo, escursionistico, sportivo;
  - 3) residenze temporanee legate alle attività agro-silvo-pastorali (U3), con i servizi e le attività ad esse connessi;
- d) usi ed attività di tipo specialistico di rilievo non locale (S), orientati a scopi speciali; essi comprendono:
- 1) le attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse (S1) richiedenti impianti, attrezzature o spazi distinti da quelli per gli usi di cui alle lettere precedenti;
  - 2) le attività produttive (S2), commerciali o industriali, non collocate né collocabili in contesti urbano-abitativi;
  - 3) le attività sportive, ricreative, turistiche e del tempo libero (S3) richiedenti spazi specificatamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture.”.

Da una lettura comparata delle norme di cui è questione e con riferimento ad ogni singola categoria di destinazione d'uso di cui al citato comma 2, ne discende quanto segue:

- a) destinazione ad usi ed attività di tipo naturalistico: trattasi degli usi e delle attività di cui al comma 3, lettera a), del citato articolo 9 delle norme di attuazione del PTP; tali usi ed attività sono tesi essenzialmente alla conservazione ed alla gestione naturalistica, con esclusione delle eventuali attrezzature d'accesso o d'uso (es. rifugi alpini), che sono invece da ricomprendersi nella categoria di cui alla lettera g) (destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive);
- b) destinazioni ad usi ed attività di carattere agro-silvo-pastorale: trattasi degli usi e delle attività di cui alla lettera b) del comma sopra citato, ivi compresi, pertanto, i relativi servizi ed abitazioni; sono tuttavia escluse le residenze temporanee legate a dette attività, le quali sono ricomprese nella categoria di destinazione di cui alla lettera c);

- c) destinazione a residenza temporanea legata alle attività agro-silvo-pastorali: in questa categoria di destinazione d'uso sono da ricomprendersi anche gli eventuali servizi connessi con le residenze medesime;
- d) destinazione ad abitazione permanente o principale: sono da ricomprendersi all'interno di questa categoria di destinazione d'uso anche i servizi e le infrastrutture connessi con l'abitazione permanente (vedasi comma 3, lettera c), punto 1, dell'articolo 9 delle norme di attuazione del PTP); tra questi servizi possono essere ricompresi, a titolo esemplificativo, gli uffici, gli ambulatori medici e similari, ecc., qualora, ovviamente, possano essere considerati a servizio dell'abitazione permanente o principale, e non di altra categoria di destinazione (gli uffici, ad esempio, in casi particolari potrebbero anche ricadere nella categoria di destinazione d'uso di cui alla lettera f) - commercio locale - o m) - attività di pubblico interesse);
- e) destinazione ad usi ed attività produttive artigianali o industriali, di interesse prevalentemente locale;
- f) destinazione ad usi ed attività commerciali di interesse prevalentemente locale: sono da ricomprensere in questa categoria le attività commerciali che possono essere ritenute di interesse prevalentemente locale, tenuto conto delle definizioni di tali attività ai sensi della vigente normativa in materia e in particolare del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio) e della legge regionale 7 giugno 1999, n. 12 (Principi e direttive per l'esercizio dell'attività commerciale), e relativi provvedimenti attuativi; sono altresì, in linea generale, da ricomprensere in questa categoria attività quali ristoranti che, ai fini urbanistici, sono assimilabili alle attività commerciali; si osserva tuttavia che tali attività qualora, ad esempio, rivolte a soddisfare esigenze di natura prettamente turistica, dovrebbero invece, più correttamente, essere ricomprese nella categoria di destinazione d'uso di cui alla lettera g);
- g) destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive: si osserva che sono da ricomprendersi in questa categoria di destinazione d'uso oltretutto le attività ricettive individuate e disciplinate dalla specifica legislazione di settore, anche le residenze temporanee (cosiddetta "abitazione secondaria" o "seconda casa"); sono inoltre comprese le attrezzature e i servizi di carattere turistico, ricreativo, escursionistico, sportivo, connessi alle attività medesime;
- h) destinazione ad attività produttive industriali non collocabili in contesti urbano-abitativi: si rileva che questa categoria di destinazione d'uso non ricomprende le attività produttive artigianali, le quali pertanto sono in ogni caso ricomprese nella categoria di cui alla lettera e);

- i) destinazione ad attività commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi: sono da ricomprendere in questa categoria le attività commerciali che non possono essere ritenute di interesse prevalentemente locale, tenuto conto delle definizioni di tali attività ai sensi della vigente normativa in materia e in particolare del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio) e della legge regionale 7 giugno 1999, n. 12 (Principi e direttive per l'esercizio dell'attività commerciale), e relativi provvedimenti attuativi;
- l) destinazione ad attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture;
- m) destinazione ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse: questa categoria ricomprende sia le attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse di rilievo locale sia quelle di rilievo non locale. Per attività pubbliche non devono necessariamente intendersi attività gestite dall'ente pubblico, ma più in generale, attività atte a fornire un servizio pubblico o di pubblico interesse; possono pertanto, in linea generale, essere ricompresi in questa categoria anche, per esempio, i centri direzionali, i distributori di carburante, le farmacie, ecc.

Si rileva, come risulta anche dalle esemplificazioni sopra fornite, che alcune specifiche destinazioni d'uso possono rientrare, a seconda dei casi, in diverse categorie. È pertanto necessario ed opportuno che i singoli PRG disciplinino con chiarezza e completezza la materia, con particolare riferimento a quelle destinazioni che potrebbero far capo a più di una categoria di destinazioni, qualora non differenziate in ragione della loro specifica funzione.

Il comma 3 stabilisce che *“all'interno di ogni categoria di destinazioni d'uso, opera la presunzione che gli usi e le attività diano luogo allo stesso peso insediativo; di contro, si presume che il passaggio dall'una all'altra categoria dia luogo a pesi insediativi diversi, e richieda pertanto standard potenzialmente diversi”*.

La “presunzione” di cui al comma citato ha quale fine quello di individuare le fattispecie in cui si configura un mutamento della destinazione d'uso, ai fini dell'applicazione del successivo art. 74.

L'assunzione di tale presunzione non esclude, tuttavia, che all'interno di una medesima categoria di destinazioni d'uso vi possano essere usi ed attività che diano luogo a pesi insediativi differenti o che, d'altra parte, destinazioni specifiche ricomprese in diverse categorie possano dar luogo ad identici pesi insediativi.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione (e pertanto dei pesi insediativi, con riferimento alle specifiche destinazioni) è stabilita, ai sensi dell'art. 65, comma 1, con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche a loro volta definite con deliberazione del Consiglio regionale.

Tale incidenza, in attesa dei provvedimenti di cui all'art. 65, è disciplinata dai provvedimenti regionali e comunali a suo tempo approvati e tuttora in vigore.

#### **Art. 74 Mutamento della destinazione d'uso**

1. *Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenenti ad una categoria di destinazioni, fra quelle elencate all'art. 73, comma 2, diversa da quella in atto.*
2. *Il mutamento della destinazione d'uso, come disciplinato dal presente articolo, sussiste anche in assenza di opere edilizie ad esso funzionali.*
3. *Il mutamento della destinazione d'uso da cui deriva la necessità di dotazioni aggiuntive di servizi e spazi pubblici costituisce trasformazione urbanistica ed è soggetto a concessione edilizia; la destinazione d'uso finale deve essere ammessa dal PRG e dal PTP nell'area o nell'immobile interessati; quando una destinazione d'uso non sia ammessa dal PRG o dal PTP nell'area o nell'immobile interessati, fatto salvo quanto stabilito nel comma 4, non sono consentite trasformazioni edilizie o urbanistiche preordinate a quella destinazione e non è consentito destinare quell'immobile, o parte di esso, a quell'uso, ancorché in assenza di opere edilizie.*
4. *Gli immobili, o loro parti, di fatto impiegati per usi diversi da quelli ammessi dal PRG o dal PTP nell'area o nell'immobile interessati, permanendo la destinazione esclusa, possono essere sottoposti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di consolidamento statico.*
5. *L'indicazione delle destinazioni d'uso, in atto e previste, che deve essere contenuta nei progetti delle trasformazioni edilizie o urbanistiche, nei PUD e nei programmi, nelle intese e nelle concertazioni attuativi del PRG, deve risultare idonea ad individuare univocamente la categoria di destinazioni d'uso di appartenenza. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi e gli atti dei programmi, delle intese e delle concertazioni attuativi del PRG, nonché le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo che eventualmente accompagnino le concessioni edilizie devono contenere l'obbligazione, assunta anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza concessione.*
6. *I provvedimenti che dispongono o che attuano il ripristino dello stato dei luoghi in presenza di violazioni edilizie o urbanistiche, ove la violazione attenga al mutamento della destinazione d'uso, contengono le prescrizioni idonee ad assicurare in concreto l'esclusione delle destinazioni d'uso non ammesse in quell'area o per quell'immobile.*

L'articolo stabilisce, al comma 1, che *“si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenenti ad una categoria di destinazioni, fra quelle elencate all'art. 73, comma 2, diversa da quella in atto”*.

E' pertanto giuridicamente rilevante, ai fini del presente articolo, esclusivamente il mutamento dell'uso in atto, anche in assenza di opere edilizie, che comporta un passaggio da una categoria all'altra di cui al comma 2 dell'art. 73.

Ai sensi del combinato disposto dei commi 1, 2 e 3, il mutamento di destinazione d'uso, ancorché eseguito senza opere edilizie, determina intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia e necessita di concessione edilizia, qualora da tale mutamento derivi *“la necessità di dotazioni aggiuntive di servizi e spazi pubblici”*.

La necessità di cui sopra deriva, ai fini dell'applicazione della norma, dai provvedimenti regionali e comunali relativi agli oneri di urbanizzazione (maggiore incidenza degli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova destinazione rispetto all'incidenza di tali oneri relativi alla destinazione precedente).

I mutamenti di destinazione d'uso che non necessitano di dotazioni aggiuntive di servizi e spazi pubblici, come sopra verificato, non sono pertanto soggetti a concessione edilizia ai sensi della norma in esame. Saranno invece soggetti o meno a titolo abilitativo (denuncia di inizio dell'attività o concessione edilizia), in relazione alla specifica categoria degli interventi che si intendono eseguire (ristrutturazione edilizia, restauro, manutenzione, ecc.), indipendentemente dal mutamento della destinazione d'uso.

Per quanto concerne l'onerosità delle concessioni concernenti il mutamento della destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 64, comma 2, *“sono soggetti a contributo di onerosità anche i mutamenti della destinazione d'uso privi di opere edilizie con essi connesse, ove aggravino, secondo i valori delle apposite tabelle sugli oneri di urbanizzazione, il peso insediativo; in tali casi, il contributo è costituito dai soli oneri di urbanizzazione.”*.

Nel caso invece in cui il mutamento della destinazione d'uso comporti anche l'esecuzione di opere edilizie, il contributo comporta anche, ove previsto, la quota relativa al costo di costruzione.

L'abusivo mutamento di destinazione d'uso è sanzionato ai sensi dell'articolo 77 (esecuzione di trasformazione in assenza di concessione).

In margine alla disciplina relativa al mutamento della destinazione d'uso di cui al presente articolo è necessario osservare che tale disciplina non concerne la messa in atto, con o senza opere, di usi diversi all'interno di una stessa categoria di destinazioni.

In proposito si rileva che tali interventi non sono disciplinati dall'articolo in esame e pertanto i medesimi saranno soggetti o meno a titolo abilitativo (denuncia di inizio dell'attività o concessione edilizia), in relazione alla specifica categoria degli interventi che si intendono eseguire (ristrutturazione edilizia, restauro, manutenzione, ecc.).

Gli stessi interventi, con o senza opere, saranno ammissibili a condizione che siano conformi a tutte le prescrizioni e le indicazioni di PRG, ed in particolare:

- alle prescrizioni concernenti la dotazione minima di spazi pubblici o privati (es. parcheggi o posti macchina);
- alle prescrizioni relative al rispetto degli equilibri funzionali.

Per quanto concerne il controllo degli usi e dei mutamenti o cambi di uso non disciplinati dal presente articolo e non soggetti, ai sensi di legge, a titolo abilitativo, sarebbe opportuno prevedere, con disposizione regolamentare (regolamento edilizio), una apposita autorizzazione di tipo amministrativo idonea a controllare tali mutamenti o cambi d'uso ed a sanzionarli, qualora posti in essere in violazione di specifiche norme di PRG.

## TITOLO VIII

### VIGILANZA E SANZIONI

Il contenuto di questo titolo ha sostanzialmente fatto propria la legislazione statale in materia, in linea generale non derogabile per i coinvolgimenti che essa determina a livello penale.

La materia è stata tuttavia oggetto di una riorganizzazione sistematica, per renderla coerente con altri contenuti della legge; ad es., con riferimento ai contenuti della legge relativi alla destinazione d'uso ed al suo mutamento, la legge regionale fa riferimento non alle opere realizzate in violazione, bensì alle trasformazioni urbanistiche od edilizie in generale.

Parimenti, la legge considera come sanzione principe la riduzione in pristino.

La medesima apporta inoltre alcune semplificazioni rispetto alla disciplina statale: ad es., per quanto concerne la cosiddetta “fiscalizzazione” o “riduzione in pristino per equivalente” (pagamento del doppio del valore venale quando la fisica riduzione in pristino non è possibile o è irragionevole), la sua misura è riferita in tutti i casi al valore venale ed è sempre determinata dallo stesso organo (ufficio tecnico).

Per quanto concerne la competenza in materia di vigilanza e di sanzioni, che la legge attribuisce espressamente al sindaco, si richiamano le considerazioni svolte al punto 1.3. della premessa, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 46 della l.r. 54/97 e di cui al comma 4 dell'art. 117 della medesima legge.

## **Art. 75 Vigilanza sulle trasformazioni urbanistiche o edilizie**

1. *Il Sindaco esercita la vigilanza su ogni attività comportante trasformazione edilizia o urbanistica ed del territorio comunale al fine di assicurarne la rispondenza alle disposizioni di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e degli atti equipollenti, ai titoli abilitativi edilizi e alle modalità esecutive prescritte.*
2. *Il territorio della Regione è assoggettato a controllo dell'attività urbanistica ed edilizia, anche mediante rilevamenti aerofotogrammetrici, da parte della Regione; l'esito del controllo è comunicato ai Comuni interessati, che dispongono gli atti conseguenti.*
3. *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 gli abusi edilizi o urbanistici rilevati, nonché delle relative ordinanze di sospensione, e lo trasmette al Presidente della Giunta regionale e all'autorità giudiziaria competente.*

Il comma 1 stabilisce che spetta al sindaco esercitare la vigilanza su tutte le trasformazioni edilizie o urbanistiche.

Tale vigilanza deve essere preordinata non solo alla verifica della sussistenza o meno dei titoli abilitativi previsti e del rispetto delle eventuali modalità esecutive fissate negli stessi, ma anche alla verifica di rispondenza di tutta l'attività oggetto della vigilanza alle norme di legge e di regolamento nonché alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Trattasi quindi di un'ampia previsione finalizzata non solo all'applicazione delle sanzioni relative agli abusi, ma anche, eventualmente, all'esercizio di altri poteri sempre di competenza del sindaco, ed in particolare all'esercizio del cosiddetto potere di autotutela che, in presenza di provvedimenti autorizzativi comunali, costituisce lo strumento principale per garantire la rispondenza dell'attività edilizia o urbanistica alle leggi, ai regolamenti ed agli strumenti urbanistici.

Il controllo previsto dal comma 2 deve intendersi quale un sistema di vigilanza allargato, effettuato autonomamente dalla Regione, che non può, in nessun caso, esimere il sindaco dall'esercitare i propri poteri di vigilanza.

## **Art. 76 Provvedimenti urgenti in sede di vigilanza**

1. *Il Sindaco, quando accerti l'inizio, senza titolo, di trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio, dispone il ripristino dello stato dei luoghi, a spese dei responsabili dell'abuso, dandone notizia, nei casi di cui alle lett. a) e c), alle strutture regionali competenti, quando tali trasformazioni interessino immobili assoggettati da norme di legge o prescrizioni di piani a:  
  
a) vincolo di inedificabilità;  
  
b) destinazione per opere, impianti o spazi pubblici;  
  
c) tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesaggistici e ambientali.*
2. *Fermo restando quanto stabilito nel comma 1, qualora sia constatata l'inosservanza delle disposizioni, prescrizioni e modalità esecutive di cui all'art. 75, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori e, ove questa sia disattesa, l'apposizione dei sigilli al cantiere; tali provvedimenti hanno effetto fino all'adozione degli atti definitivi, anche in via sostitutiva; nei successivi quarantacinque giorni il Sindaco adotta e notifica i provvedimenti definitivi.*
3. *Per le opere eseguite da amministrazioni statali o insistenti su aree del demanio o del patrimonio statale, il Sindaco informa immediatamente il Presidente della Giunta regionale, il quale provvede a darne comunicazione al Ministro per i lavori pubblici, ai fini dell'adozione degli atti in conformità alla procedura indicata nell'art. 51 del d.p.r. 182/1982.*

Con le previsioni di questo articolo, il potere di vigilanza si configura non solo come potere preordinato alla verifica della rispondenza dell'attività di trasformazione edilizia o urbanistica alle disposizioni legislative e alla disciplina urbanistica vigente (art. 75, comma 1), ma anche come potere di prevenzione degli abusi, mediante l'adozione di provvedimenti urgenti in sede di vigilanza.

I provvedimenti di cui al presente articolo sono pertanto da considerarsi come provvedimenti misti di prevenzione - repressione.

Ai sensi del comma 1, nel caso in cui il sindaco accerti l'inizio, senza alcun titolo abilitativo (concessione o denuncia di inizio dell'attività), di trasformazioni urbanistiche o edilizie che interessino immobili assoggettati da norme di legge o prescrizioni di piani a:

- a) vincolo di inedificabilità;
- b) destinazione per opere, impianti o spazi pubblici;
- c) tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesaggistici e ambientali;

dispone immediatamente il ripristino dello stato dei luoghi, a spese dei responsabili dell'abuso.

Nei casi di cui alle lettere a) e c), il sindaco dà contestualmente notizia alle strutture regionali competenti dell'avvenuto accertamento dell'abuso e dei provvedimenti adottati.

La finalità della disposizione è quella di una immediata tutela degli ambiti interessati dall'abuso mediante la restaurazione della situazione preesistente.

Pertanto, in tutti i casi in cui si verificano le circostanze di cui al comma citato e ricorrono motivi di urgenza tali da giustificare un intervento immediato, il sindaco provvede al ripristino dei luoghi ai sensi del comma medesimo.

Il provvedimento con il quale il sindaco decide l'immediata restituzione in pristino delle opere abusivamente realizzate deve essere notificato al proprietario.

Il sindaco, pur in assenza di un'espressa previsione della legge, può comunque, ove necessario, sospendere i lavori prima di procedere alla prescritta restituzione in pristino, in relazione al generale potere di vigilanza che in materia urbanistica ed edilizia spetta al sindaco medesimo.

In concreto potrebbe infatti risultare difficile al sindaco provvedere ad un'immediata restituzione dello stato dei luoghi, senza una preventiva sospensione dei lavori, e non è pensabile che nelle more della prescritta restituzione in pristino non sia consentito vietare la continuazione dei lavori mediante un apposito ordine di sospensione.

Nel caso di opere iniziate senza titolo, e in particolare, senza denuncia di inizio dell'attività ricadenti nella fattispecie di cui al comma 1, verificato che le opere medesime non possono essere oggetto di denuncia di inizio dell'attività, seppur tardiva, deve ritenersi che i motivi di urgenza per poter ricorrere ai provvedimenti di cui al comma 1 ricorrano, in linea generale, in ogni caso. Se non fosse così, tenuto conto che, ai sensi del comma 4 dell'art. 82 l'esecuzione di opere soggette a denuncia di inizio dell'attività in assenza della denuncia stessa comporta unicamente l'irrogazione di una sanzione pecuniaria, e non la rimozione delle opere, si dovrebbe dedurre che opere abusive di particolare gravità, quali quelle di cui al comma 1 dell'articolo in esame, per le quali il legislatore ha previsto un particolare regime di vigilanza e sanzionamento, comportante in ogni caso la rimozione, possano invece essere soggette unicamente al sanzionamento di cui al citato comma dell'art. 82.

Fermo restando quanto stabilito nel comma 1, in tutti i casi in cui sia stata constatata l'inosservanza di disposizioni, prescrizioni e modalità esecutive di cui al precedente art. 75, il sindaco ordina, ai sensi del successivo comma 2, l'immediata sospensione dei lavori, in attesa della adozione e della notifica dei provvedimenti definitivi.

I provvedimenti definitivi sono quelli di cui all'art. 77 e seguenti.

**Art. 77 Provvedimenti conseguenti all'esecuzione di trasformazioni in assenza di concessione, in totale difformità da essa o con variazioni essenziali**

1. *Il Sindaco, accertata l'esecuzione di trasformazioni in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima oppure con variazioni essenziali, previa diffida a provvedere entro congruo termine, ordina la demolizione delle opere e comunque il ripristino dello stato dei luoghi.*
2. *Ove il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione e, in ogni caso, al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni, l'immobile oggetto dell'abuso e l'area di pertinenza dello stesso, determinata sulla base delle norme urbanistiche vigenti, e comunque non superiore a dieci volte l'area di sedime, sono acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune.*
3. *L'accertamento dell'inottemperanza all'ordine di demolizione o ripristino nel termine prescritto, previa notifica all'interessato, costituisce titolo di acquisto della proprietà e titolo per l'immissione nel possesso, nonché per la trascrizione nei registri immobiliari.*
4. *Acquisita la proprietà, lo stato dei luoghi viene ripristinato su ordinanza del Sindaco e a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che il Consiglio comunale non dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici che ostino al ripristino, in assenza di rilevanti interessi urbanistici o ambientali allo stesso.*
5. *Nel caso di trasformazioni abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione si verifica di diritto e gratuitamente a favore della Regione, salvo che si tratti di trasformazioni eseguite su aree vincolate ai fini della difesa dello Stato o di servizi di carattere nazionale, nel qual caso l'acquisizione, previo l'espletamento della procedura di cui al presente articolo, ha luogo a favore dell'ente cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo; il Sindaco, qualora accerti l'esecuzione di trasformazioni abusive su tali terreni, è tenuto a darne immediata comunicazione, a seconda dei casi, al Presidente della Giunta regionale o all'amministrazione statale competente, cui spetta provvedere al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso; nell'ipotesi di concorso di vincoli soggetti alla vigilanza di differenti amministrazioni pubbliche, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.*
6. *Le disposizioni dei commi 2, 3, 4 e 5 non trovano applicazione nel caso in cui le trasformazioni eseguite in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima oppure con variazioni essenziali interessino entità immobiliari non indipendenti; in tal caso, ove i responsabili dell'abuso non ottemperino all'ordine di cui al comma 1 nel termine di novanta giorni, la demolizione, o comunque il ripristino, è eseguita a cura del Comune e le relative spese, maggiorate del dieci per cento, sono poste a carico dei responsabili dell'abuso.*
7. *Nel caso di cui al comma 6, qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione o il ripristino non risultino possibili, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale dell'opera abusiva o, se questo non è determinabile, dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'opera stessa, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.*

Come già affermato, il presente articolo e gli articoli seguenti disciplinano, fatti salvi i poteri di vigilanza - repressione di cui all'art. 76, il regime sanzionatorio.

L'articolo in questione trova applicazione in tutti i casi in cui sia stata accertata l'esecuzione di trasformazioni in assenza di concessione, in totale difformità da essa o con variazioni essenziali.

Il sindaco, accertato l'abuso, “*previa diffida a provvedere entro un congruo termine, ordina la demolizione delle opere e comunque il ripristino dello stato dei luoghi*” (comma 1).

L'ordine di demolizione o di ripristino dello stato dei luoghi deve pertanto essere preceduto dalla diffida a provvedere entro un congruo termine, da valutarsi caso per caso.

Tale diffida, qualora sia stato assunto un ordine di sospensione ai sensi del precedente articolo 76, comma 2, deve essere emanata e notificata entro quarantacinque giorni dalla data dello stesso. Ovviamente, qualora si tratti di costruzioni abusive già ultimate, non è possibile ordinare la sospensione e conseguentemente, ai fini dell'assunzione della suddetta diffida non è necessaria la preventiva sospensione dei lavori.

Qualora la diffida a provvedere non sortisca esito nel termine previsto, il sindaco ordina la demolizione delle opere e comunque il ripristino dello stato dei luoghi; se, nel termine perentorio di novanta giorni, il responsabile dell'abuso non provvede, *“l'immobile oggetto dell'abuso e l'area di pertinenza dello stesso...sono acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune”* (comma 2).

L'acquisizione è pertanto una vera e propria sanzione all'inottemperanza dell'ordine di demolizione o di ripristino.

La diffida e l'eventuale ordine di demolizione, oltretutto nei confronti di tutti i soggetti responsabili dell'abuso, devono essere assunti anche nei confronti dell'eventuale proprietario non responsabile al fine di consentire a tutti i soggetti in qualche modo interessati di evitare le conseguenze che, a loro carico, si determinerebbero nell'ipotesi dell'inottemperanza.

Il successivo comma 3 disciplina le modalità di acquisizione al patrimonio del comune, previo *“accertamento dell'inottemperanza all'ordine di demolizione o ripristino nel termine prescritto”*; per *“termine prescritto”* deve intendersi il termine massimo di novanta giorni di cui al precedente comma 2.

L'atto di accertamento dell'inottemperanza si configura come atto dichiarativo o ricognitivo, e non come atto costitutivo.

Infatti, l'acquisizione discende dalla mera inottemperanza all'ordine di demolizione o ripristino.

Il comma 4 disciplina le modalità di ripristino dello stato dei luoghi, ad avvenuta acquisizione della proprietà. L'ordinanza sindacale di ripristino deve tuttavia essere preceduta da una valutazione del Consiglio comunale. Qualora il Consiglio comunale *“dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici che ostino al ripristino, in assenza di rilevanti interessi urbanistici o ambientali allo stesso”*, il ripristino non ha luogo.

Ai sensi del successivo comma 5, nel caso di trasformazioni abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincoli di inedificabilità, l'acquisizione delle aree avviene a favore della Regione o dello Stato, cui compete anche provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, nei casi e nei modi disciplinati dallo stesso comma 5.

La disposizione deve essere considerata relativa a tutti i vincoli di inedificabilità imposti in base a leggi statali o regionali, senza eccezioni di sorta.

I modi di tale acquisizione sono quelli di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo: il sindaco, ha pertanto, per quanto riguarda le opere in considerazione, l'obbligo, previa diffida, di ordinare la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi; l'accertamento dell'eventuale inottemperanza a tale ordine deve essere effettuato dall'amministrazione comunale e l'atto relativo deve essere trasmesso al presidente della Giunta regionale o all'amministrazione statale competente che, ove non sia già intervenuta, devono provvedere alla notifica all'interessato ai sensi del comma 3 che, come si è visto, è necessaria perché venga acquisito il titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

Si osserva che, nel caso delle trasformazioni abusive contemplate al comma 5, è esclusa la possibilità di evitare la demolizione, tenuto conto dei vincoli di inedificabilità gravanti sulle aree oggetto delle trasformazioni.

Nel caso di concorrenza, su una stessa area, di vincoli di inedificabilità soggetti alla vigilanza di differenti amministrazioni pubbliche (ivi compresi i vincoli di non edificabilità imposti dalle amministrazioni comunali in sede di esercizio dei loro poteri di pianificazione territoriale), la legge dà prevalenza all'interesse pubblico territoriale comunale, e dispone l'acquisizione gratuita a favore del patrimonio comunale.

Ferma rimanendo la necessità del ripristino dello stato dei luoghi, l'acquisizione al patrimonio del comune non è prevista nel solo caso in cui le trasformazioni eseguite abusivamente *“interessino entità immobiliari non indipendenti”* (comma 6).

In quest'ultimo caso, *“qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione o il ripristino non risultino possibili, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale dell'opera abusiva o, se questo non è determinabile, dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'opera stessa, determinato dall'ufficio tecnico del Comune”* (comma 7).

Si osserva che il regime sanzionatorio di cui al presente articolo interessa, essenzialmente, le trasformazioni che si configurano come nuove costruzioni o, per quanto concerne gli interventi sugli edifici esistenti, le trasformazioni quali ampliamenti o sopraelevazioni di detti edifici che non possano essere considerati come ristrutturazioni edilizie. Le trasformazioni abusive relative alle ristrutturazioni edilizie sono infatti disciplinate dal successivo articolo 79.

**Art. 78 Definizione delle trasformazioni in totale difformità dalla concessione o con variazioni essenziali**

1. Sono trasformazioni eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso, per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche, localizzative o di utilizzazione, dall'organismo 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. In particolare, danno luogo a totale difformità:
  - a) il mutamento della destinazione d'uso in misura superiore al cinquanta per cento della superficie abitabile o utilizzabile indicata in progetto;
  - b) l'aumento della superficie utile abitabile o utilizzabile in misura superiore al trenta per cento di quella indicata in progetto;
  - c) l'aumento dell'altezza di un edificio, misurata all'imposta della copertura, in misura superiore al venti per cento di quella indicata in progetto;
  - d) l'aumento dell'altezza di un edificio, misurata nel punto più elevato della copertura, in misura superiore al venti per cento di quella indicata in progetto;
  - e) l'esecuzione di un edificio su di un lotto di terreno diverso da quello indicato in progetto;
  - f) l'aumento del numero delle unità immobiliari in misura superiore al cinquanta per cento di quello indicato in progetto.
2. Sussiste variazione essenziale rispetto al progetto approvato quando si verifica anche una sola delle condizioni seguenti:
  - a) il mutamento della destinazione d'uso in misura compresa tra il venticinque e il cinquanta per cento della superficie utile abitabile o utilizzabile indicata in progetto;
  - b) l'aumento della superficie utile abitabile o utilizzabile in misura compresa tra il venti e il trenta per cento di quella indicata in progetto;
  - c) l'aumento dell'altezza di un edificio, misurata all'imposta della copertura, in misura compresa tra il dieci e il venti per cento di quella indicata in progetto;
  - d) l'aumento dell'altezza di un edificio, misurata nel punto più alto della copertura, in misura compresa tra il dieci e il venti per cento di quella indicata in progetto;
  - e) l'esecuzione di un edificio in posizione sostanzialmente diversa da quella indicata in progetto, ancorché nello stesso lotto di terreno;
  - f) l'aumento del numero delle unità immobiliari in misura compresa tra il venticinque e il cinquanta per cento di quello indicato in progetto;
  - g) il mutamento del tipo di intervento edilizio rispetto a quello assentito, in relazione alla classificazione dei tipi di intervento sull'edificazione esistente contenuta nel PRG o, in difetto, nelle norme regionali o statali;
  - h) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Senza entrare in un'analisi sistematica delle varie definizioni contenute nell'articolo, si segnala unicamente, con riferimento alla lettera e) del comma 1, che per "lotto" non deve intendersi, in linea generale, la singola particella catastale interessata dalla costruzione dell'edificio, ma la superficie fondiaria a cui sono riferiti gli indici di edificabilità ed i parametri la cui applicazione consente la realizzazione della costruzione secondo le regole fissate dal PRG; esso prescinde pertanto dal catasto e si identifica con la "pertinenza urbanistica" della costruzione stessa.

Per quanto concerne invece la lettera e) del comma 2, si rileva che la posizione di un edificio nell'ambito di un lotto di terreno è, di norma, in buona misura, determinata dalle disposizioni urbanistiche ed edilizie concernenti gli eventuali allineamenti, le distanze minime dai confini, dagli altri edifici (tenuto conto delle rispettive altezze), dalle strade e dagli altri spazi pubblici, da infrastrutture sotterranee e aeree, ecc. Si osserva, ai fini dell'applicazione concreta della norma, che, rispettando le distanze anzidette, una diversa posizione dell'edificio rispetto a quella di progetto potrebbe essere consentita dalla dimensione abbondante del lotto in cui è ubicato e risultare invece, ancorché appena apprezzabile, tale da produrre una variazione essenziale, in relazione alle sue interazioni, anche di tipo visivo, con l'ambiente circostante; ciò potrebbe assumere particolare rilievo in presenza del vincolo paesaggistico. In definitiva, il verificarsi o meno della variazione essenziale rispetto al progetto approvato non può che essere valutato caso per caso, in relazione alla singola fattispecie.

**Art. 79 Provvedimenti conseguenti alla realizzazione di ristrutturazioni edilizie in assenza di concessione o in totale difformità dalla concessione**

1. *Il Sindaco, accertata l'esecuzione di ristrutturazioni edilizie eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, previa diffida a provvedere entro un congruo termine, ordina la demolizione o la rimozione e comunque la riduzione dell'opera in conformità alle prescrizioni edilizie o urbanistiche e alla concessione ove esistente.*
2. *Ove i responsabili dell'abuso non ottemperino all'ordine di cui al comma 1 nel termine di novanta giorni, il ripristino è eseguito a cura del Comune e le relative spese, maggiorate del dieci per cento, sono poste a carico dei responsabili dell'abuso.*
3. *Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino di cui al comma 1 non risulti possibile, il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.*
4. *Qualora le violazioni riguardino immobili vincolati ai sensi delle l. 1089/1939, 1497/1939 o della l.r. 56/1983, l'assessore regionale competente in materia di beni culturali e/o di tutela del paesaggio, salva restando l'applicazione di misure e sanzioni previste da altre norme, ordina la restituzione in pristino a cura e spese dei responsabili dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio ed irroga una sanzione pecuniaria di importo non inferiore a un milione di lire e non superiore a dieci milioni, nella misura determinata dalla commissione di cui all'art. 2 della l.r. 56/1983.*
5. *Qualora le violazioni riguardino immobili, non vincolati, compresi nelle zone territoriali di tipo A, il Sindaco richiede alle strutture regionali competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio apposito parere vincolante circa la riduzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria; se il parere non viene reso entro centoventi giorni dalla richiesta, il Sindaco provvede autonomamente.*

L'articolo prevede norme particolari nel caso in cui le trasformazioni abusive riguardino interventi di recupero, ed in particolare interventi di ristrutturazione edilizia.

Gli abusi di cui è caso sono sanzionati, con le modalità previste dall'articolo, con la demolizione o la rimozione e comunque la riduzione dell'opera in conformità alle prescrizioni edilizie o urbanistiche e alla concessione, ove esistente (comma 1).

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, tale ripristino non sia possibile, “il Sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.” (comma 3).

Si rileva che per “valore” deve intendersi il valore venale, anche se non esplicitato espressamente dalla norma, in analogia a quanto invece detto espressamente al comma 3 dell'articolo 80 e dell'articolo 82. Per quanto concerne la determinazione di tale valore, esso deve essere determinato dall'ufficio tecnico comunale; la norma non esclude la possibilità di richiedere una valutazione da parte dell'ufficio tecnico erariale, la quale, per il suo carattere consultivo e di atto interno, può o meno essere fatta propria dall'amministrazione comunale.

Il comma 4 prevede un regime sanzionatorio specifico nel caso in cui le violazioni riguardino immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (ora abrogate e confluite nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490: “*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell’articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352*”) o della l.r. n. 56/1983.

Il comma attribuisce infatti, per gli immobili vincolati citati, il potere sanzionatorio urbanistico alle autorità regionali competenti a vigilare sull’osservanza del vincolo, anziché al sindaco, con la conseguenza che le sanzioni previste si configurano come sanzioni sostitutive previste da norma speciale.

Il sindaco, accertata l’avvenuta esecuzione di ristrutturazioni edilizie abusive che riguardino immobili di cui al comma 4, deve pertanto darne immediata comunicazione all’assessore regionale competente affinché assuma i dovuti provvedimenti.

Nel caso in cui i lavori non siano ancora ultimati, il sindaco, contestualmente alla comunicazione, può procedere alla sospensione dei lavori in relazione al generale potere di vigilanza che in materia urbanistica ed edilizia spetta al sindaco medesimo (vedi comma 1 dell’art. 75).

Infatti, come già detto a proposito dell’articolo 76, comma 1, potrebbe risultare difficile provvedere ad un’immediata restituzione dello stato dei luoghi, senza una preventiva sospensione dei lavori e non è pensabile che nelle more della prescritta restituzione in pristino non sia consentito vietare la continuazione dei lavori mediante un apposito ordine di sospensione.

La “sanzione” urbanistica comporta inoltre l’irrogazione di una sanzione pecuniaria “*di importo non inferiore a un milione di lire e non superiore a dieci milioni, nella misura determinata dalla commissione di cui all’art 2 della l.r. 56/1983*”.

La norma in questione non prevede l’alternativa alla riduzione in pristino prevista invece dal comma 3 (“*sanzione pecuniaria pari al doppio dell’aumento di valore dell’immobile*”), qualora il ripristino non risulti possibile. Il provvedimento di riduzione in pristino deve tuttavia indicare “*criteri e modalità diretti a ricostituire l’originario organismo edilizio*”.

Il potere attribuito all’autorità competente non è tanto quello di disporre la demolizione delle opere abusivamente realizzate quanto quello di imporre il ripristino dello stato preesistente.

In concreto, tale ripristino potrebbe, in molti casi, risultare problematico (es. ripristino di specifici elementi di valore quali scalinate, affreschi, volte, ecc.).

La norma deve pertanto essere interpretata nel senso che ampio sia da considerare il potere attribuito a fini ripristinatori alle autorità competenti.

Conseguentemente, essendo da escludere in molti casi la possibilità di una completa e rigorosa restituzione in pristino, le autorità competenti possono decidere egualmente di evitare la demolizione di alcune opere abusivamente realizzate al fine di non compromettere maggiormente i valori da tutelare.

In altri termini, la norma deve essere interpretata nel senso che le autorità preposte possono ordinare quanto ritenuto utile al fine di ripristinare, per quanto possibile, la situazione anteriore all'abusivo intervento di ristrutturazione e per tutelare, per quanto possibile, i valori che hanno determinato il vincolo.

Il comma 4 stabilisce infatti, come già detto, che deve essere ordinata la restituzione in pristino, *“indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio”*.

Quanto sopra può anche voler dire evitare demolizioni di opere e manufatti realizzati in sede di ristrutturazione, ove tale demolizione possa risultare pregiudizievole all'obiettivo cui è preordinata la previsione dei criteri e modalità sopra richiamate.

La sanzione pecuniaria irrogata dall'Amministrazione competente (Regione), è introitata dalla stessa Regione, in quanto titolare di un potere sanzionatorio sostitutivo.

Si rileva ancora che resta salva *“l'applicazione di misure e sanzioni previste da altre norme”*; trovano pertanto in ogni caso applicazione, nella fattispecie, le misure e le sanzioni previste dalla specifica legislazione in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

Si rileva infine che la legge non esclude il potere dell'amministrazione competente alla tutela dei vincoli suddetti di emanare un provvedimento dichiarativo della non sussistenza di danni per gli immobili oggetto della propria tutela. Qualora intervenga tale provvedimento, le violazioni, ricorrendone le condizioni, possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 84.

Per quanto riguarda le ristrutturazioni abusive di immobili ricadenti nell'ambito delle zone territoriali di tipo A, ma non vincolati ai sensi del comma 4, il comma 5 stabilisce che deve essere richiesto alle strutture regionali competenti alla tutela dei beni culturali e di tutela del paesaggio un parere vincolante relativo alla scelta tra restituzione in pristino ed irrogazione della sanzione pecuniaria. Tale parere vincolante è da richiedersi in ogni caso; nella fattispecie non è pertanto necessario l'accertamento dell'ufficio tecnico comunale di cui al comma 3 in ordine alla possibilità o meno del ripristino.

L'eventuale sanzione pecuniaria è determinata ed introitata dal Comune.

## **Art. 80 Provvedimenti conseguenti a difformità parziali**

1. *Il Sindaco, accertata l'esecuzione di trasformazioni in parziale difformità dalla concessione, previa diffida a provvedere entro un congruo termine, ordina la demolizione o la rimozione o comunque l'eliminazione delle difformità.*
2. *Ove i responsabili dell'abuso non ottemperino all'ordine di cui al comma 1 nel termine di novanta giorni, il ripristino è eseguito a cura del Comune e le relative spese, maggiorate del dieci per cento, sono poste a carico dei responsabili dell'abuso.*
3. *Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino anzidetto non risulti possibile senza pregiudizio di ciò che risulta conforme alla concessione, il Sindaco irroga, in luogo dei provvedimenti di cui al comma 1, una sanzione pari al doppio del valore venale dell'opera abusiva o, se questo non è determinabile, dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'opera stessa, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.*

Anche in questo caso è prevista (comma 3), in subordine rispetto all'applicazione della sanzione ripristinatoria, l'irrogazione di una diversa sanzione. Trattasi di una sanzione pecuniaria, pari al doppio dell'aumento di valore indotto dalla trasformazione abusiva.

Si osserva che nel caso di esecuzione di trasformazioni in parziale difformità dalla concessione non è previsto un regime sanzionatorio particolare per violazioni che riguardino immobili vincolati dalla vigente legislazione in materia di tutela di beni culturali e/o di tutela del paesaggio, analogamente a quanto invece previsto dal comma 4 dell'art. 79.

Nei casi tuttavia in cui, ai sensi del comma 3, il comune opti per l'applicazione della sanzione pecuniaria, è tuttavia necessario accertare, mediante apposito parere da richiedere all'amministrazione cui compete la tutela del vincolo (Regione), se le opere eseguite in parziale difformità siano tali da mettere in discussione l'autorizzazione rilasciata preventivamente dall'amministrazione medesima; tale amministrazione potrebbe infatti dettare prescrizioni particolari e specifiche per poter consentire il mantenimento delle opere eseguite abusivamente.

**Art. 82 Provvedimenti conseguenti alle violazioni in tema di denuncia di inizio dell'attività o di esecuzione di varianti in corso d'opera**

1. *Il Sindaco, accertata l'esecuzione di trasformazioni soggette a denuncia di inizio dell'attività in assenza della denuncia stessa, o in difformità rispetto a quanto in essa dichiarato, qualora la trasformazione riguardi immobili tutelati ai sensi delle l. 1089/1939 o 1497/1939 o della l.r. 56/1983 o siti in fasce di rispetto o soggetti ad allineamenti imposti, o dia luogo a lesione ambientale per specifica disposizione di piano o di regolamento, o causi situazione di pericolo, previa diffida a provvedere entro un congruo termine, ordina la demolizione o la rimozione o comunque l'eliminazione delle opere abusive.*
2. *Ove i responsabili dell'abuso non ottemperino all'ordine di cui al comma 1 nel termine di novanta giorni, il ripristino è eseguito a cura del Comune e le relative spese, maggiorate del dieci per cento, sono poste a carico dei responsabili dell'abuso.*
3. *Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino anzidetto non risulti possibile senza pregiudizio di ciò che risulta conforme alla concessione, il Sindaco irroga, in luogo dei provvedimenti di cui al comma 1, una sanzione pari al doppio del valore venale dell'opera abusiva o, se questo non è determinabile, dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'opera stessa, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.*
4. *Al di fuori dei casi previsti dal comma 1, l'esecuzione di trasformazioni soggette a denuncia di inizio dell'attività in assenza della denuncia stessa, o in difformità rispetto a quanto in essa dichiarato, comporta l'irrogazione, da parte del Sindaco, di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse, determinato dall'ufficio tecnico del Comune, con il minimo di un milione di lire; in caso di denuncia di inizio dell'attività effettuata quando le opere sono in corso di esecuzione, la sanzione predetta è applicata nella misura minima; nel caso in cui non sia determinabile un aumento del valore venale dell'immobile, la sanzione medesima è irrogata in un importo compreso fra un milione e dieci milioni di lire, in dipendenza della gravità del fatto.*
5. *Alla mancata tempestiva denuncia di avvenuta esecuzione delle varianti in corso d'opera si applicano le sole sanzioni pecuniarie di cui al comma 4, anche nel caso in cui la variante incida su opere dotate di concessione edilizia.*

L'articolo disciplina i provvedimenti amministrativi conseguenti alle violazioni in tema di denuncia di inizio dell'attività nel caso in cui venga accertata l'esecuzione di trasformazioni soggette a denuncia in assenza della denuncia stessa, o in difformità rispetto a quanto in essa dichiarato.

Per quanto concerne l'ambito di operatività dell'articolo, si osserva che per “*trasformazioni soggette a denuncia di inizio dell'attività*” devono necessariamente intendersi gli interventi e le opere di cui all'art. 61, comma 1. Infatti, ai sensi dell'art. 59, comma 2, “*le opere di cui all'art. 61 sono obbligatoriamente subordinate a denuncia di inizio di attività o a denuncia di avvenuta esecuzione*”.

Tali provvedimenti sono di due tipi:

1) di tipo demolitorio o ripristinatorio nell'ipotesi in cui le trasformazioni riguardino immobili tutelati ai sensi delle l. 1089/1939 o 1497/1939 (ora decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490) o della legge regionale 56/1983 o siti in fasce di rispetto o soggetti ad allineamenti imposti, o diano luogo a lesione ambientale per specifica disposizione di piano o di regolamento, o causino situazioni di pericolo;

2) di tipo pecuniario in tutti gli altri casi.

Nel primo caso, ove si sia verificata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, il sindaco provvede d'ufficio a spese dei responsabili.

Nell'ipotesi in cui, ai sensi del comma 3, debba essere irrogata la sanzione pecuniaria e l'abuso concerna immobili tutelati, si rimanda a quanto fatto presente a proposito dell'art. 80, comma 3.

Per inciso, si rileva che, al comma 3, per "*concessione*" deve intendersi denuncia di inizio dell'attività.

Nel secondo caso è prevista (comma 4) l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse.

Si osserva che, nel caso in cui la denuncia presentata concerna opere per le quali sia richiesto, quale titolo abilitativo, la concessione edilizia, o nel caso in cui, in difformità rispetto alla denuncia di inizio dell'attività regolarmente presentata, vengano eseguite trasformazioni che avrebbero richiesto, quale titolo abilitativo, la concessione edilizia, trovano invece applicazione le sanzioni previste dall'art. 77 per le trasformazioni eseguite in assenza di concessione.

Ai fini dell'applicazione del comma 5, la denuncia di avvenuta esecuzione delle varianti in corso d'opera è "*tempestiva*" qualora depositata presso il comune prima dell'ultimazione dei lavori (articolo 61, comma 6).

## **Art. 84 Sanatoria**

1. *Fino alla scadenza dei termini fissati negli ordini del Sindaco di ripristino, e fino all'irrogazione delle sanzioni pecuniarie, i responsabili dell'abuso dotati di idoneo titolo possono richiedere la concessione in sanatoria quando l'intervento è conforme agli strumenti di pianificazione nonché ai piani, programmi, intese e concertazioni attuativi del PRG e non contrasta con quelle dei piani medesimi, adottate, sia con riferimento al tempo della realizzazione dell'intervento, sia con riguardo al momento della presentazione della domanda di concessione in sanatoria.*
2. *Il procedimento per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria dev'essere concluso entro novanta giorni dalla presentazione della domanda, salvo il maggior tempo che risultasse indispensabile per disporre dei pareri, delle autorizzazioni e degli assensi dovuti, o per consentire l'integrazione della pratica con documenti necessari, non allegati alla domanda.*
3. *La decisione sulla domanda di concessione edilizia in sanatoria è comunicata agli interessati entro dieci giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2.*
4. *Decorso inutilmente il termine di cui ai commi 2 e 3, l'interessato inoltra istanza al Presidente della Giunta regionale, affinché eserciti i poteri sostitutivi; il Presidente della Giunta regionale nomina, nei quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia; gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario sono a carico del Comune interessato.*
5. *Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria irrogata dal Sindaco, sanzione che si aggiunge al contributo per il rilascio della concessione ove dovuto; la sanzione è di importo pari al contributo anzidetto, con il minimo di un milione di lire.*
6. *In caso di parziale difformità, la sanzione è calcolata con riferimento alla parte di intervento difforme dalla concessione.*
7. *Nei casi in cui non sia determinabile il contributo per il rilascio della concessione, la sanzione è irrogata in un importo compreso fra un milione e dieci milioni di lire, in dipendenza della gravità del fatto.*

Si osserva innanzitutto che la sanatoria di cui all'articolo in questione, la quale, oltre ad estinguere il reato, legittima anche, a tutti gli effetti, le opere a suo tempo eseguite abusivamente, non concerne le trasformazioni soggette a denuncia di inizio dell'attività eseguite in assenza della denuncia stessa, o in difformità rispetto a quanto in essa dichiarato.

Per tali trasformazioni deve pertanto, in ogni caso, darsi luogo alle procedure sanzionatorie di cui al precedente art. 82, a cui si rinvia. In proposito si rileva che, ai sensi del comma 4 di tale articolo, nel caso in cui, ricorrendone i presupposti, la denuncia di inizio dell'attività sia effettuata quando le opere siano già state iniziate (*"in corso di esecuzione"*), la sanzione di cui allo stesso comma 4 è applicata nella misura minima. La presentazione della denuncia di inizio dell'attività, pur tardiva, e/o il pagamento della sanzione, consentono di conservare le opere a suo tempo eseguite abusivamente.

Nelle fattispecie particolari di cui al comma 1 dell'art. 82, tra cui è compresa la fattispecie di trasformazioni abusive eseguite su immobili vincolati ai sensi della vigente legislazione in materia di beni culturali e ambientali, per cui è prevista in ogni caso o la riduzione in pristino o, nel caso contemplato dal comma 3, il pagamento di una sanzione pecuniaria; la legge non esclude tuttavia il potere dell'amministrazione competente alla tutela dei vincoli suddetti di emanare un provvedimento dichiarativo della non sussistenza di danni per le bellezze oggetto della propria tutela.

Qualora intervenga tale provvedimento dichiarativo, e non sussistano altre motivazioni, ai sensi dell'art. 76 o del precedente comma 1, per la rimessa in pristino, l'abuso è sanzionato ai sensi del comma 4 dello stesso articolo 82, anziché ai sensi dell'articolo 76 o del comma 1; rimangono ovviamente salvi gli aspetti penali derivanti, ad es., dall'art. 163, comma 1, del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali).

Per quanto concerne il problema specifico della sanabilità delle opere realizzate prima dell'entrata in vigore della legge regionale n. 11/98 le quali, nel regime previgente, erano soggette ad autorizzazione edilizia, mentre ora sono sottoposte a denuncia di inizio dell'attività, occorre tenere conto del nuovo regime sopravvenuto e di conseguenza tali opere non sono sanabili e trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 82 relative alle violazioni in tema di denuncia di inizio dell'attività.

Si fa presente, da ultimo, che le osservazioni sopra svolte concernono l'istituto della sanatoria disciplinato dal presente articolo, il quale, qualora ne ricorrano le condizioni, legittima a tutti gli effetti l'intervento abusivo, estinguendo il relativo reato. Non concernono pertanto la cosiddetta sanatoria "giurisprudenziale", la quale, nel caso di opere eseguite in assenza o in difformità dalla concessione e non conformi agli strumenti di pianificazione con riferimento al tempo della realizzazione delle medesime, consente, in caso di sopravvenuta conformità, di conservare le opere e di non applicare le sanzioni amministrative, ma non estingue il reato (sanzioni penali).

## **Art. 87 Procedura per la riduzione in pristino**

1. *In tutti i casi in cui la riduzione in pristino 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, a imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.*
2. *Qualora la procedura di affidamento di cui al comma 1 non abbia esito, il Sindaco ne dà notizia al Presidente della Giunta regionale, il quale provvede alla riduzione in pristino con i mezzi a disposizione dell'amministrazione regionale ovvero tramite impresa se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta; il rifiuto ingiustificato da parte delle imprese di eseguire i lavori comporta le sanzioni previste dalla legislazione in materia.*
3. *In caso di inerzia comunale in ordine agli obblighi di vigilanza e di irrogazione delle sanzioni di cui al presente Titolo, che si protragga per più di tre mesi dal momento in cui avrebbero dovuto essere compiuti gli atti del caso, il Presidente della Giunta regionale, previa diffida, nomina un commissario ad acta; questi adotta i provvedimenti necessari entro trenta giorni dalla nomina; le spese per l'attività del commissario sono a carico del Comune.*

In tutti i casi in cui la riduzione in pristino 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, a imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

Si rileva che la prevista valutazione tecnico-economica è indispensabile solo per dare esecuzione alla demolizione, e non anche per disporre la stessa, poiché l'ordinanza di demolizione d'ufficio prevista in tutte le norme sin ora analizzate in caso di inottemperanza all'ordine a provvedere costituisce un atto dovuto, a meno che, quando ciò è normativamente prescritto (art. 77, comma 4), non intervenga una deliberazione consiliare avente ad oggetto l'affermazione di un prevalente interesse pubblico al mantenimento dell'opera abusiva acquisita.

La valutazione da sottoporre all'approvazione della Giunta è redatta dall'ufficio tecnico comunale o da un tecnico all'uopo incaricato.

La norma di cui al comma 3 introduce, nel caso di inerzia comunale in ordine agli obblighi di vigilanza e di irrogazione delle sanzioni di cui al titolo VIII, un potere sostitutivo (cosiddetto potere sostitutivo semplice), il quale consiste nel potere del Presidente della Giunta regionale di sostituire con un organo straordinario ("*commissario ad acta*") il comune per il compimento di particolari atti, in caso di omissione o ritardo.

In particolare la norma richiede, affinché possa farsi luogo a sostituzione, che:

- a) il comune abbia ingiustificatamente omesso di provvedere agli obblighi di vigilanza di cui agli art. 75 e 76 della legge regionale;
- b) il comune abbia ingiustificatamente omesso di provvedere agli obblighi di irrogazione delle sanzioni di cui al TITOLO VIII della legge regionale medesima;
- c) siano trascorsi più di tre mesi dal momento in cui avrebbero dovuto essere compiuti gli atti del caso;
- d) il comune sia rimasto inerte anche dopo la formale diffida ad adempiere formulata dal Presidente della Giunta regionale.

I provvedimenti sostitutivi di cui alla norma hanno carattere obbligatorio e non discrezionale e la loro necessità si determina per l'amministrazione regionale ogni qual volta la medesima venga a conoscenza di inerzie comunali.

## TITOLO IX

### POTERI DI DEROGA E DI ANNULLAMENTO

#### **Art. 88 Poteri di deroga**

1. *I poteri di deroga previsti da norme vigenti di PRG o di regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico.*
2. *Gli edifici e gli impianti di interesse pubblico per i quali siano rilasciate concessioni in deroga ai sensi del comma 1 non possono essere mutati di destinazione per un periodo di anni venti a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori; il vincolo di destinazione è trascritto, a cura e spese del concessionario o suo avente causa, entro la data di ultimazione dei lavori.*
3. *Per l'esercizio dei poteri di deroga, il Sindaco, previa favorevole deliberazione del Consiglio comunale, trasmette la relativa domanda alla struttura regionale competente in materia di urbanistica; la concessione può essere rilasciata solo previo nullaosta della struttura stessa sentita la conferenza di pianificazione di cui all'art. 15, comma 3.*
4. *Sono inderogabili le norme di attuazione del PRG e quelle del regolamento edilizio concernenti le destinazioni di zona, le modalità di attuazione e le distanze minime tra le costruzioni.*

Si rileva innanzitutto che non sono derogabili (comma 4) le norme di attuazione del PRG e quelle del regolamento edilizio concernenti le destinazioni di zona, le modalità di attuazione e le distanze minime tra le costruzioni.

Si coglie l'occasione per far presente che è assai frequente il ricorso all'istituto della deroga non tanto per disattendere, motivatamente e legittimamente, una specifica norma di PRG, quanto per porre rimedio ad una "lacuna" del PRG, il quale ha ommesso di disciplinare una specifica materia, che meriterebbe invece un'apposita disciplina all'interno del PRG. A titolo puramente indicativo, si cita la disciplina relativa all'adeguamento del patrimonio edilizio alberghiero esistente, con relative quantità e limiti; tale disciplina, il più delle volte, manca all'interno dei singoli PRG e tale mancanza costituisce il presupposto per il ricorso, caso per caso, all'esercizio dei poteri di deroga, quando sarebbe invece più opportuno integrare il PRG con una normativa di carattere generale che disciplini la materia. Tale osservazione è tanto più congruente se si osserva che la materia presa in esame nella fattispecie (adeguamento del patrimonio edilizio alberghiero esistente) concerne aspetti non sostanziali del PRG, aspetti cioè la cui disciplina è stata demandata all'autonomia comunale dalla legge regionale.

**TITOLO X**  
**NORME FINALI**

**Art. 90 Disposizioni relative al piano regolatore della conca di Pila**

1. *Il piano regolatore urbanistico e paesaggistico della conca di Pila, in Comune di Gressan, approvato, ai sensi della legge regionale 11 marzo 1968, n. 9 (Norme per l'approvazione del piano regolatore della Conca di Pila, nel Comune di Gressan), e successive modificazioni, con deliberazione della Giunta regionale n. 1742 del 17 aprile 1968, forma parte integrante del PRG del Comune di Gressan.*
2. *Il PRG del Comune di Gressan è integrato con gli elaborati costituenti gli allegati A, B, C e D della l.r. 9/1968, come successivamente modificati.*
3. *Le eventuali modifiche e varianti al PRG del Comune di Gressan, ivi comprese quelle concernenti gli elaborati indicati nel comma 2, sono adottate e approvate con gli atti e le procedure di cui alla presente legge.*
4. *Ai progetti di utilizzazione previsti nell'allegato D richiamato nel comma 2 si applicano le disposizioni di cui all'art. 49.*

Si fa presente che:

- ai progetti di utilizzazione si applicano le norme di cui all'articolo 49 relative ai PUD di iniziativa privata;
- le facoltà già attribuite alla Giunta regionale sono ora di competenza del Consiglio comunale.

## **Art. 91 Vincoli preordinati all'espropriazione e vincoli che comportano inedificabilità**

1. *Le indicazioni del PRG, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia, qualora entro dieci anni dalla data di imposizione del vincolo non siano stati approvati i relativi PUD o i relativi programmi, intese o concertazioni attuativi del PRG; l'efficacia dei vincoli predetti non può essere protratta oltre il termine di attuazione del PUD.*
2. *Decorsi i termini di cui al comma 1, per gli immobili già assoggettati a vincolo trova applicazione la disciplina urbanistica delle relative zone di appartenenza; è tuttavia facoltà del Comune riconfermare motivatamente tali vincoli ai sensi dell'art. 14, comma 5, lett. g). Qualora il Comune, nei tre anni successivi alla riconferma, non avvii le procedure di acquisizione o non adotti i relativi PUD, tali vincoli non possono essere ulteriormente riconfermati.*

I vincoli ai quali si riferisce l'articolo sono quelli cosiddetti "urbanistici", generalmente preordinati all'espropriazione.

Secondo quanto è stato elaborato sul tema dalla dottrina e dalla giurisprudenza, sono invece esclusi dall'applicazione delle disposizioni dell'articolo in esame varie categorie di vincoli, riassumibili come segue:

- a) i vincoli cosiddetti "ricognitivi" o "a carattere originario" (sentenza Corte Costituzionale n. 56/1968); vale a dire, i vincoli che ineriscono al bene per le sue caratteristiche intrinseche: quelli paesistico - ambientali, storico - artistici, quelli propri delle fasce di rispetto, quelli geologici, e così via; ricadono in questa fattispecie gli ambiti inedificabili di cui al titolo V (aree boscate, zone umide e laghi, terreni sedi di frane o a rischio di inondazioni, valanghe o slavine, fasce di rispetto);
- b) i vincoli ambientali fissati dal PTP o dal PRG comunale urbanistico e paesaggistico (art. 11);
- c) le limitazioni (altezze massime, volumi massimi, rapporti, distanze, indici di edificabilità, ecc.) contenute nei PRG e nei regolamenti edilizi;
- d) i vincoli cosiddetti "conformativi", consistenti nelle limitazioni o qualificazioni urbanistiche corrispondenti a zonizzazioni di carattere generale, quale ad esempio la definizione di una zona di PRG come agricola o di un'area come "verde privato";
- e) i vincoli che non escludono un intervento realizzativo privato (sentenza Corte Costituzionale n. 179/1999): ad esempio, il vincolo a destinazione ospedaliera di un'area, se esso consente di realizzare sull'area stessa anche una clinica privata;
- f) le limitazioni dei PRG consistenti nel vietare l'utilizzo edificatorio in assenza di strumento urbanistico esecutivo, se quest'ultimo può essere anche un PUD di iniziativa privata.

L'articolo, il quale disciplina compiutamente la materia per i vincoli da apporre e per i vincoli non ancora decaduti alla data di entrata in vigore della legge, ha prorogato, come già affermato nella precedente circolare n. 23 del 4 giugno 1998, a dieci anni l'efficacia di tali vincoli.

Per quanto concerne la riconferma motivata di un vincolo decaduto (comma 2), la medesima, al fine di poter essere considerata come tale e non come apposizione di un nuovo vincolo, dovrà essere effettuata in tempi brevi, successivamente alla decadenza del vincolo.

**Art. 97 Applicazione di disposizioni statali in materia edilizia e urbanistica**

1. *Solo per quanto non disciplinato dalla presente legge e da altre leggi regionali hanno applicazione le norme statali in materia edilizia e urbanistica.*

In ordine all'applicazione di disposizioni statali in materia edilizia e urbanistica, si rinvia a quanto affermato al punto **1.2.** della premessa.

## **Art. 99 Disposizioni transitorie**

1. *Fino all'attuazione degli adempimenti previsti dalla legislazione in materia di sicurezza della circolazione, nell'edificazione in fregio alle strade carrabili regionali e comunali, si devono osservare le seguenti distanze minime:*
  - a) *all'interno degli insediamenti previsti dai PRG: metri 7,50 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a metri 5,00; metri 9,00 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza compresa fra i metri 5,01 e metri 8,00; metri 15,00 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza superiore a metri 8,00;*
  - b) *nelle altre parti del territorio: metri 14,00 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a metri 8,00; metri 27,50 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza superiore a metri 8,00.*
2. *Si definisce carreggiata la parte di piattaforma stradale destinata al transito dei veicoli con esclusione delle aree di sosta e di parcheggio, delle piste ciclabili, dei marciapiedi nonché delle strutture non transitabili, come cunette, arginelle, parapetti e simili; fino all'approvazione del provvedimento di cui all'art. 39 la distanza minima da osservare nell'edificazione in fregio alle strade pedonali comunali è fissata in cinque metri da misurare dall'asse delle strade stesse.*
3. *Ove motivazioni di interesse generale o sociale lo giustifichino, nelle zone territoriali di tipo E del PRG i fabbricati agricoli o di interesse generale possono essere edificati ad una distanza dalle strade pari a quella prevista nel comma 1, lett. a); a seguito di concessione in deroga rilasciata dal Comune, previa favorevole deliberazione del Consiglio comunale e previo nullaosta della struttura regionale competente in materia di agricoltura, su parere della conferenza di pianificazione di cui all'art. 15, comma 3. Detto parere deve vertere sui seguenti elementi di valutazione:*
  - a) *interesse generale o sociale dell'opera;*
  - b) *necessità di realizzazione della medesima.*

Ai fini di una corretta applicazione dell'articolo, le disposizioni recate dall'articolo medesimo devono essere integrate con quelle di cui all'allegato A, Capitolo I, della deliberazione di Giunta regionale n. 518 del 24 marzo 1999, emanata in attuazione dell'articolo 39 (Fasce di rispetto - Disposizioni comuni) della legge regionale.

IL DIRETTORE  
(Annalisa BETHAZ)

L'ASSESSORE  
(Franco VALLET)